

# **Provisionsfrei! 2 Zimmer Gartenwohnung im 23. Bezirk**



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

**Objektnummer: 6537**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,58 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	170,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	83,10 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	1,66 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	540.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Dean Banovic**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Erdbergstraße 52-60 / Stiege 3 / Top 10



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**







IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**



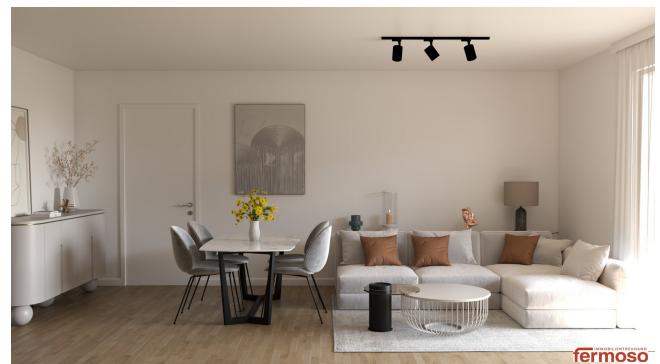
IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**



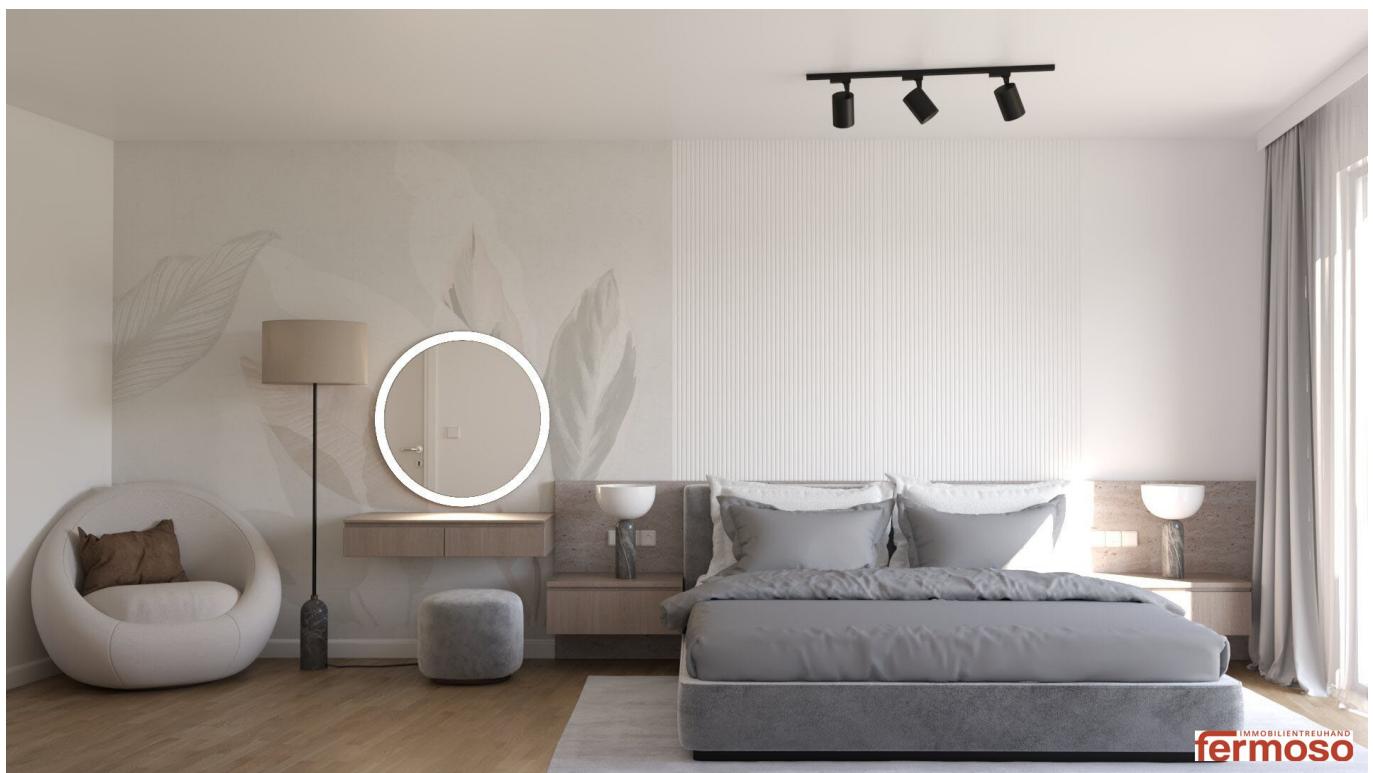
IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**



IMMOBILIENFREUHAND  
**fermoso**



IMMOBILIENFREUHAND  
**fermoso**



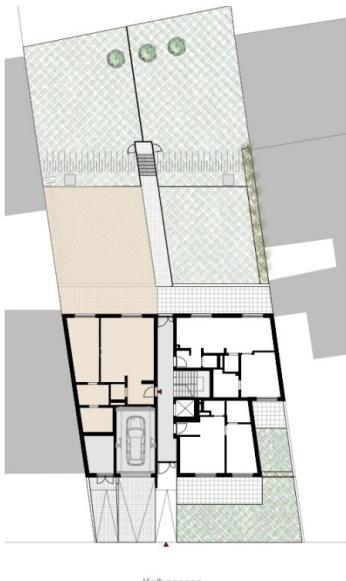
IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**



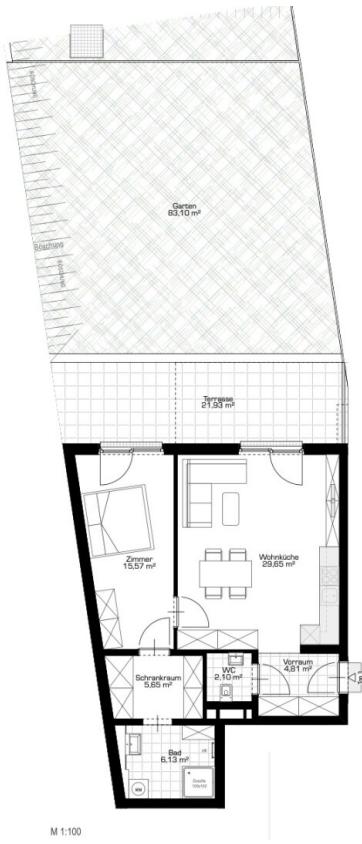
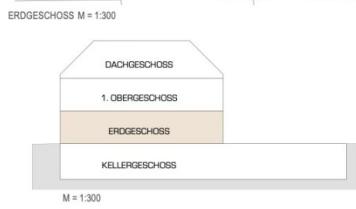
fermoso



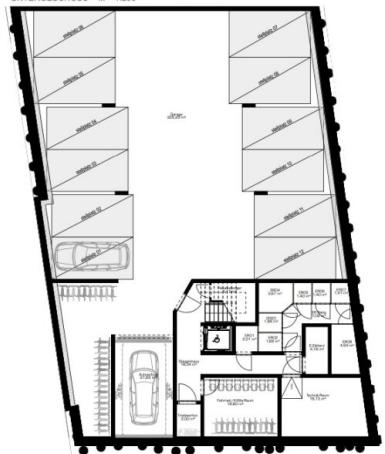
IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**



Kolbengasse



UNTERGESCHOSS M = 1:200



ERDGESCHOSS

**TOP 03**

Wohnküche	29.65 m <sup>2</sup>
Zimmer	15.57 m <sup>2</sup>
Bal.	8.13 m <sup>2</sup>
Schränkraum	5.65 m <sup>2</sup>
Vorraum	4.81 m <sup>2</sup>
WC	2.10 m <sup>2</sup>
Terrasse	21.93 m <sup>2</sup>
Garten	83.10 m <sup>2</sup>

**TOP 03 - GESAMT**

NFL	63.91 m <sup>2</sup>
Terrasse	21.93 m <sup>2</sup>
Garten	83.10 m <sup>2</sup>

IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

M 1:200

# Objektbeschreibung

## Gartenwohnung mit großzügigem Grundriss und Schrankraum

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,

in einem hochwertigen Wohnbauprojekt mit nur 11 Einheiten im 23. Bezirk erwartet Sie mit **Top 3** eine durchdacht geplante 2-Zimmer-Gartenwohnung, die in puncto Raumgefühl, Ausstattung und Freifläche keine Wünsche offen lässt.

Die Fertigstellung erfolgt im Herbst 2025.

### Raum für Leben – Die Eckdaten

- **Wohnfläche:** ca. 64 m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** ca. 22 m<sup>2</sup>
- **Eigengarten:** ca. 83 m<sup>2</sup>
- **2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Wohnküche**
- **Schrankraum** als begehbarer Stauraum – selten bei 2-Zimmer-Wohnungen
- **Raumhöhe:** ca. 2,65 m
- **Einlagerungsraum im Untergeschoss inklusive**

### Ausstattungsdetails auf höchstem Niveau

- **Eichenparkett „CHALET 190“** (3-Schicht, geklebt, Dielenformat 1900 × 190 × 3 mm)
- Großformatige **Feinsteinzeugfliesen** in Bad, WC, Vorraum
- **Fußbodenheizung** und **Bauteilkühlung** über Betondecke
- **Digitale Raumthermostate** zur individuellen Steuerung
- **Elektrische Außenbeschattung** per Funkhandsender
- **Videogegensprechanlage**

- Einbruchhemmende Eingangstüre (RC3)
- Alarmanlage im Erdgeschoss inkludiert
- Terrasse mit Feinsteinzeugplatten (2 cm), verlegt im Splittbett
- Garten mit Wasseranschluss
- Zentrale Energiequelle über moderne Wärmepumpen
- Photovoltaikanlage zur Versorgung der Allgemeinbereiche

Optional: Großzügiger Tiefgaragenplatz – erreichbar über Autolift.

## **Vorsorgen oder selbst einziehen? Beides möglich!**

Die Wohnung eignet sich nicht nur für Eigennutzer, sondern ist durch ihre Größe, Ausstattung und Außenflächen auch **ideal zur Vermietung**. Gerne unterstützen wir Sie bei der **Erstvermietung** – sprechen Sie uns unverbindlich an.

## **Finanzierungsbeispiel (Wüstenrot, Stand Juli 2025)**

Bei einem Finanzierungsbedarf von z. B. € 500.000,– ergibt sich:

- Monatliche Fixzinsrate (10 Jahre): ab € 2.123,–
- Effektivzinssatz: 3,8 % p.a.
- Rate im Niedrigzinsszenario: ab ca. € 1.695,–
- Maximalszenario (Zinsobergrenze 6 %): bis ca. € 2.776,–
- Laufzeit: bis zu 35 Jahre

Details richten sich nach Bonität und Eigenmitteln – gerne stellen wir den Kontakt zu einem Finanzierungspartner her.

## **Beste Infrastruktur in Gehdistanz**

- Supermarkt: ca. 270 m
- Einkaufsmöglichkeiten: ca. 350 m

- Kindergarten: ca. 600 m
- Volksschule & Gymnasium: ca. 150 m
- Arzt & Apotheke: ca. 500–650 m
- Öffentliche Anbindung (Bus, Straßenbahn, Bahn, U-Bahn): 75–2.000 m
- Freizeitangebote: Stadtwanderwege, Radstrecken, Tennisplatz, Fußballplatz

**Für Besichtigungen stehe ich Ihnen 7 Tage die Woche, 24 Stunden zur Verfügung.**

**Dean Banovic**

? [db@fermoso.at](mailto:db@fermoso.at)

? +43 676 926 15 29

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap