

## **LIFE- STYLE- SIEGER! PROVISIONSFREI**



**Objektnummer: 5904**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	29,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,74
<b>Kaufpreis:</b>	365.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.069,44 €
<b>Betriebskosten:</b>	94,08 €
<b>Heizkosten:</b>	76,16 €
<b>USt.:</b>	34,05 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Jochen Schön**







IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**

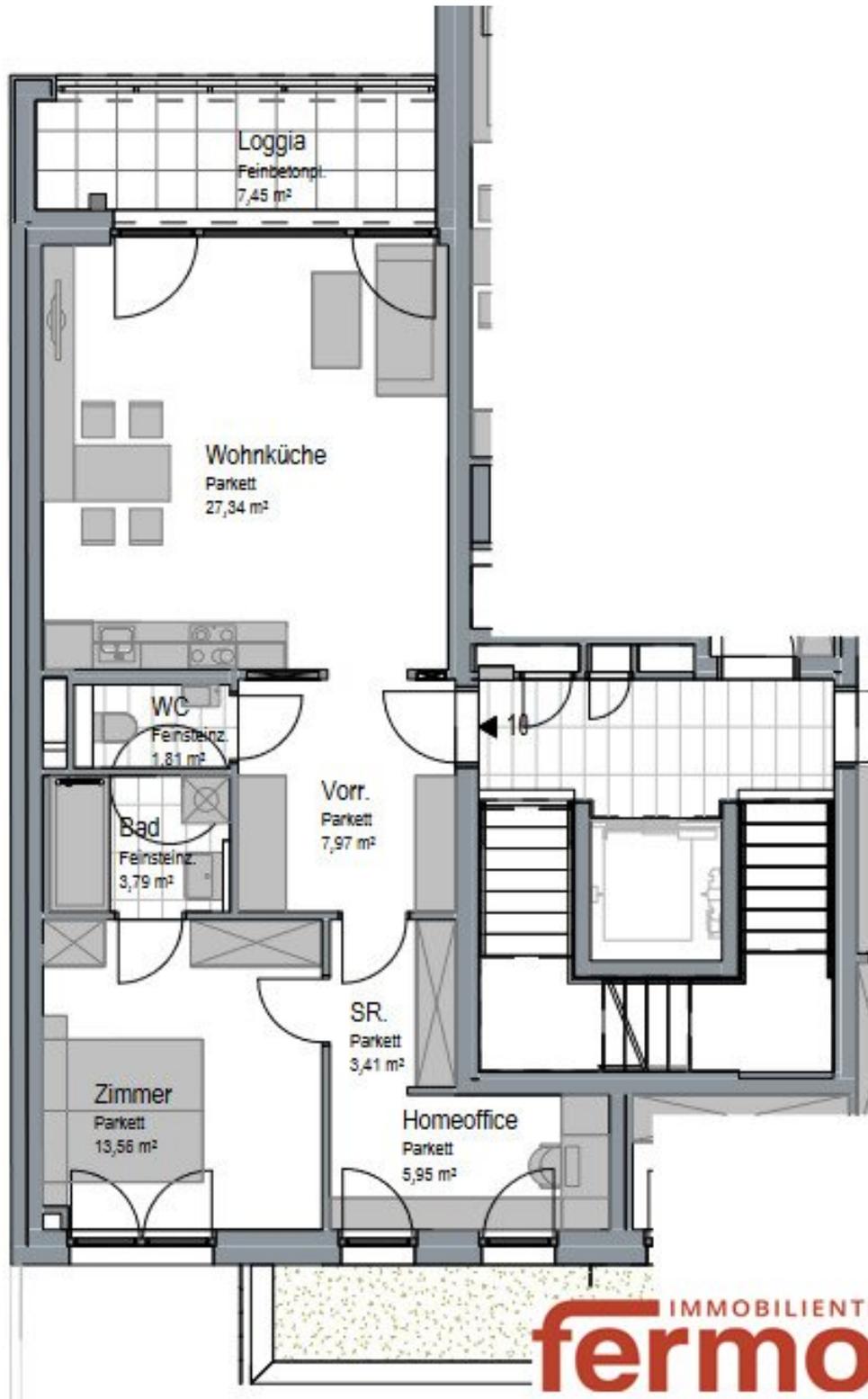


**fermoso**



**fermoso**





IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**





Top 6, 2.OG	33m <sup>2</sup>	1	1,5m <sup>2</sup>	2,5m <sup>2</sup>			185.000 €	15%	212.800 €
Top 7, 2.OG	70m <sup>2</sup>	3		7,5m <sup>2</sup>			405.000 €	15%	465.900 €
Top 8, 3.OG	54m <sup>2</sup>	2		6m <sup>2</sup>			310.000 €	15%	365.620 €
Top 9, 3.OG	33m <sup>2</sup>	1	1,5	2,5m <sup>2</sup>			185.000 €	15%	212.800 €
Top 10, 3.OG	64m <sup>2</sup>	2		8m <sup>2</sup>			365.000 €	15%	419.460 €
Top 13, 4.OG	64m <sup>2</sup>	2		8m <sup>2</sup>			375.000 €	15%	431.500 €
Top 15, 1-2 DG	122m <sup>2</sup>	4			45	1	660.000 €	15%	760.480 €

Diese erstklassige Vorsorgewohnung bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Investition, sondern auch ein modernes und komfortables Wohnambiente. Betreten Sie diese lichtdurchflutete Wohnung in der 3. Etage und lassen Sie sich von der optimalen Raumaufteilung begeistern. Auf großzügigen 64 m<sup>2</sup> erstreckt sich eine durchdachte Wohnfläche, die Ihnen mit drei Zimmern und einer offenen Wohnküche vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und sich eine persönliche Wohlfühloase schaffen. Die Wohnung überzeugt durch hochwertige Materialien und moderne Ausstattung: Fliesen und Parkett sorgen für ein stilvolles Ambiente, während die Fußbodenheizung und die Zentralheizung für eine angenehme Wärme an kalten Tagen sorgen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, die zum Entspannen einlädt.

Besonders hervorzuheben ist die Loggia, die Ihnen nicht nur zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet, sondern auch einen herrlichen Ausblick auf die grüne Umgebung. Genießen Sie entspannte Stunden im Freien und lassen Sie sich von der ruhigen Atmosphäre inspirieren.

Die Lage dieser Wohnung ist ideal für Familien und aktive Lebensstile. Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und Supermärkte sind fußläufig erreichbar und tragen zu einer hohen Lebensqualität bei.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

**- Niedrigenergiehaus**

**- Beheizung über Luftwärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik**

- **Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung**
- **Hochwertiger Eichen- Paketboden mit Schweizerleiste**
- **Sonnenschutz mit Markise**
- **3 Fach Verglasung**
- **Vollausgestattete Markenküche**
- **Natürlich belichtetes Stiegenhaus**

**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 <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap