

## LIFE- STYLE- SIEGER! PROVISIONSFREI



**Objektnummer: 5907**

**Eine Immobilie von Feroso Immobilienrehand 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>	419.750,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.069,44 €
<b>Betriebskosten:</b>	94,08 €
<b>Heizkosten:</b>	75,60 €
<b>USt.:</b>	33,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



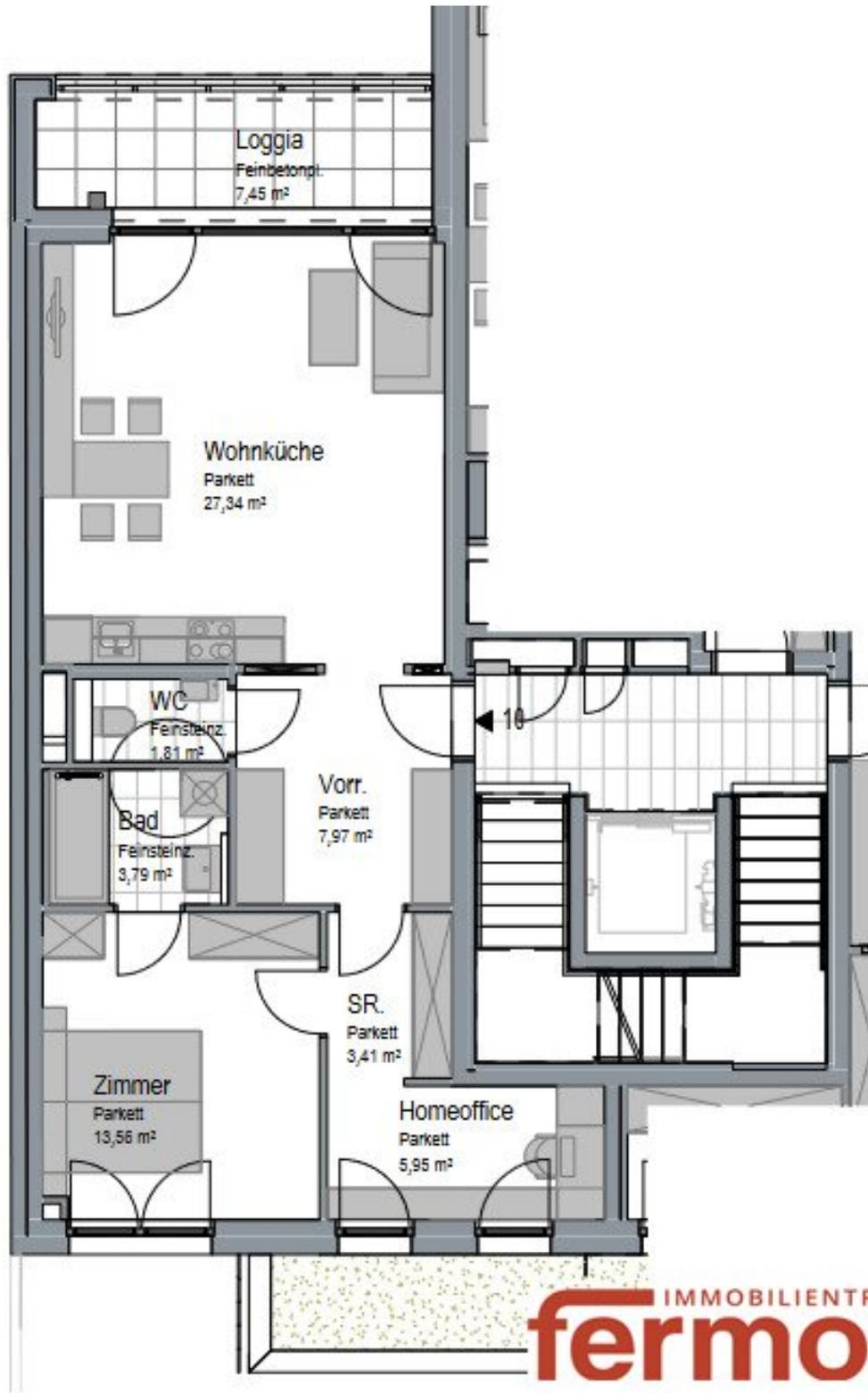
**Jochen Schön**















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 exquisite 3-Zimmer-Wohnung im 3. Stock eines modernen Neubaus bietet Ihnen nicht nur ein stilvolles Wohnerlebnis, sondern auch die Möglichkeit, die Annehmlichkeiten des Erstbezugs zu genießen. Mit einer großzügigen Fläche von 64 m<sup>2</sup> ist diese Wohnung ideal für Paare, kleine Familien oder als Wertanlage. Der durchdachte Grundriss der Wohnung bietet Ihnen eine offene Wohnküche, die nahtlos in den Wohnbereich übergeht. Hier können Sie gesellige Abende mit Freunden und Familie verbringen oder einfach nur den Ausblick auf die grüne Umgebung genießen. Die Loggia, die sich perfekt für entspannte Stunden im Freien eignet, lädt dazu ein, den Abend bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen. Die hochwertige Ausstattung überzeugt durch Fliesen, Parkett und eine Fußbodenheizung, die für ein behagliches Wohnklima sorgt. Das Badezimmer ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet, sodass Sie nach einem langen Tag den perfekten Ort zur Entspannung finden.

Im unmittelbaren Umfeld finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Supermärkte sind bequem zu Fuß erreichbar. So wird das Leben in dieser Wohnung nicht nur komfortabel, sondern auch praktisch.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ihr neues Leben in dieser wunderschönen Wohnung 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**

**Sichern Sie sich jetzt Ihre Finanzierung mit einem Sollzinssatz von 3%**

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**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-immobilitaetreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilitaetreuhand.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