PROVISIONSFREI- Smarte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 1. Obergeschoss

Objektnummer: 6228

Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,58 m²
Nutzfläche:	49,37 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,40 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	307.650,00 €

Ihr Ansprechpartner

Dean Banovic

Fermoso Immobilientreuhand GmbH
Erdbergstraße 52-60 / Stiege 3 / Top 10
1030 Wien

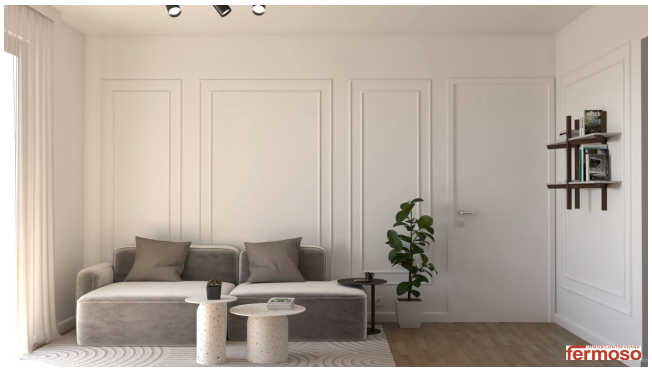
T +43 676 9261 529
H +43 676 9261 529

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

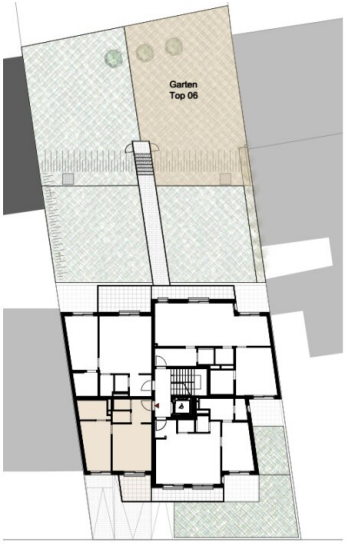
IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

fermoso

fermoso

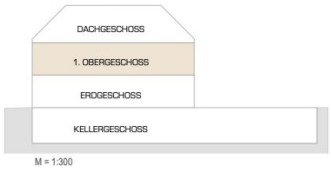


IMMOBILIENTREUHAND
fermoso



Kolbegasse

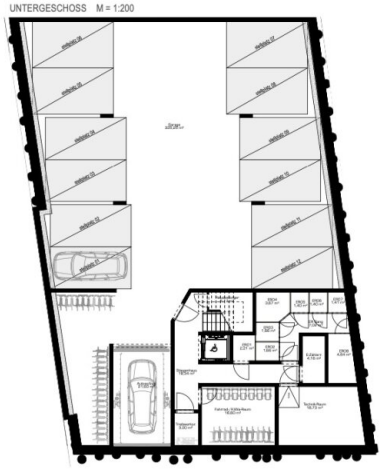
1.OBERGESCHOSS M = 1:300



M = 1:300

M 1:100

UNTERGESCHOSS M = 1:200



1.OBERGESCHOSS

TOP 06

Wohnküche	15,84 m²
Zimmer	12,90 m²
Bad	4,93 m²
Vorraum	4,25 m²
AR	1,77 m²
WC	1,55 m²
Balkon	7,39 m²

TOP 06 - GESAMT

NFL	40,64 m²
Balkon	7,39 m²
Garten	150,48 m²

M 1:200

IMMOBILIENTREUHAND fermoso

Objektbeschreibung

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,

die Wohnung **Top 6** im 1. Obergeschoss dieses modernen Neubauprojekts im 23. Bezirk überzeugt mit klarem Grundriss, hochwertiger Ausstattung und einem sonnigen Balkon. Ideal für Eigennutzer oder als durchdachte Vorsorgewohnung.

Bezugsfertig ab Herbst 2025.

Die Eckdaten im Überblick

- **Wohnfläche:** ca. 40,6 m²
- **Balkon:** ca. 7,4 m²
- **2 Zimmer + separates WC + Abstellraum**
- **Raumhöhe:** ca. 2,65 m
- **Einlagerungsraum im Untergeschoss inklusive**

Ausstattung mit Stil & Funktion

- Edler **3-Schicht Eichenparkett „CHALET 190“**
- Feinsteinzeugfliesen im Format 60×120 cm in den Nassräumen
- **Fußbodenheizung & Bauteilkühlung** für ein angenehmes Raumklima
- **Elektrische Außenbeschattung** per Funkbedienung
- **Videogegensprechanlage**
- **Einbruchhemmende Eingangstüre (RC3)**
- Balkon mit witterungsbeständigem Feinsteinzeugbelag
- Energieversorgung über **moderne Wärmepumpen**
- **Photovoltaikanlage** zur Stromversorgung der Allgemeinflächen

- **Tiefgaragenplatz optional verfügbar** (Autolift)

Für Anleger – alles aus einer Hand

Diese Wohnung eignet sich hervorragend als Anlage.

Ich übernehme für Sie auch die Vermietung – unkompliziert, transparent und effizient.

Mit meinem **All-in-One-Paket** erhalten Sie eine Komplettlösung: Kaufabwicklung, Vermietung und Betreuung – alles aus einer Hand.

Finanzierungsbeispiel (Wüstenrot, Juli 2025)

Beispiel für eine Finanzierung von **€ 300.000**:

- **Fixzinssatz 10 Jahre:** 3,35 % p.a.
- **Monatliche Rate:** ab **€ 1.276,–**
- **Effektivzinssatz:** 3,8 % p.a.
- **Gesamtlaufzeit:** bis zu 35 Jahre
- **Mindestzins-Szenario:** ab ca. **€ 1.019,–/Monat**
- **Maximalszenario (6 % Zinsdeckel):** bis ca. **€ 1.668,–/Monat**

Die konkrete Rate hängt von Ihrer Bonität und Eigenmitteln ab – ich stelle gerne den Kontakt zu einem Finanzierungspartner her.

Lage – alles fußläufig erreichbar

- Supermarkt: ca. 270 m
- Kindergarten: ca. 600 m
- Volksschule & Gymnasium: ca. 150 m
- Apotheke & Arzt: ca. 500–650 m
- Straßenbahn, Bus, Bahn, U-Bahn: 75 m – 2.000 m

- Freizeitangebote: Stadtwanderwege, Radwege, Sportplätze

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

Dean Banovic

? 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

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