

ERSTBEZUG! FEELING HOME!



Objektnummer: 6272

Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Nutzfläche:	78,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	29,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,74
Kaufpreis:	453.960,00 €
Kaufpreis / m²:	5.820,00 €
Betriebskosten:	102,90 €
Heizkosten:	83,30 €
USt.:	37,24 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



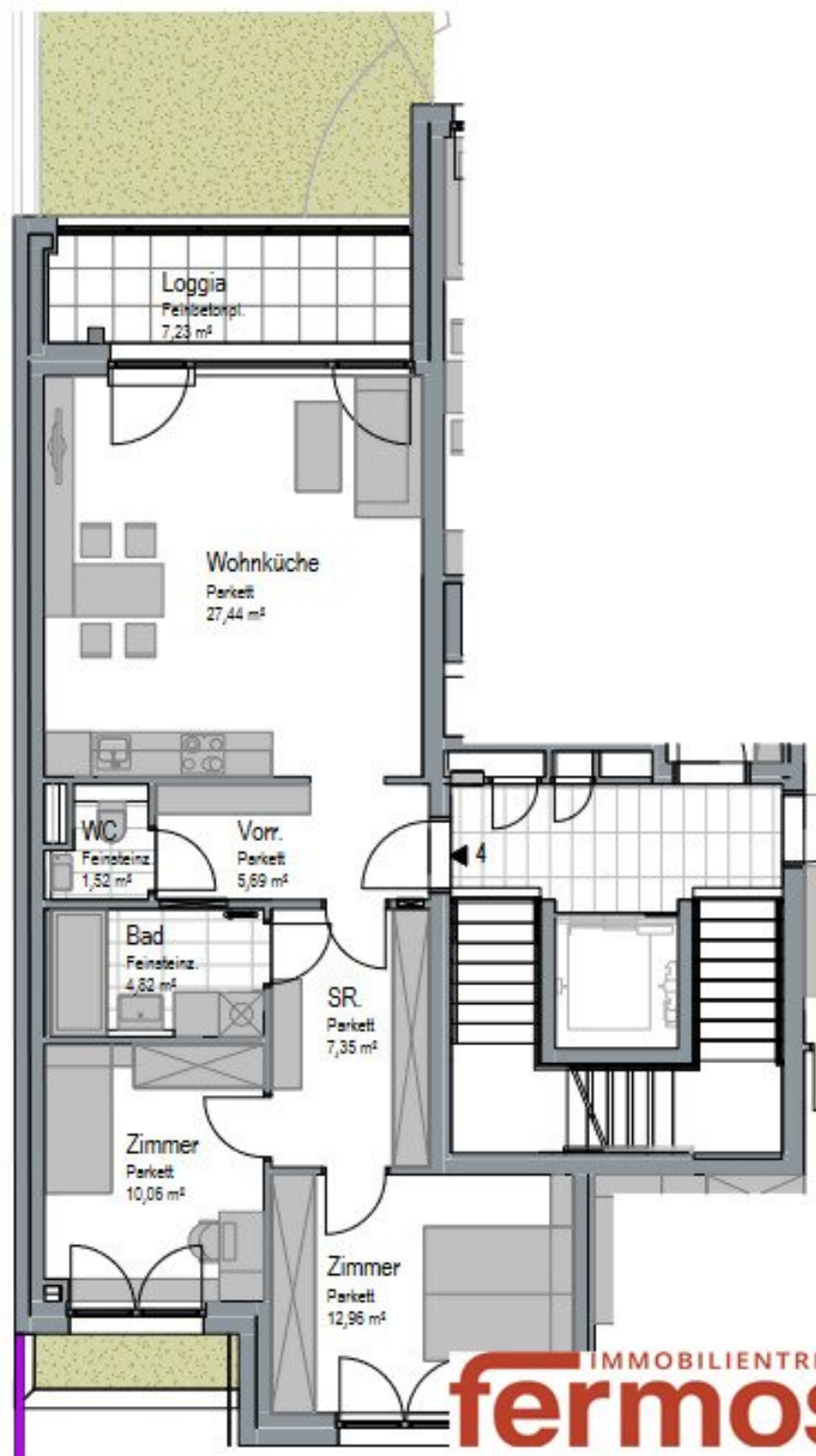
Ilksev Karakas



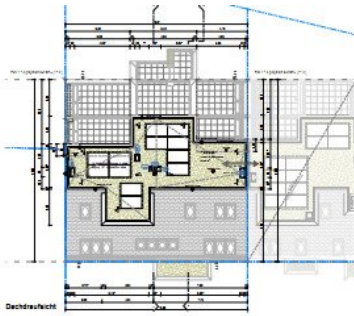




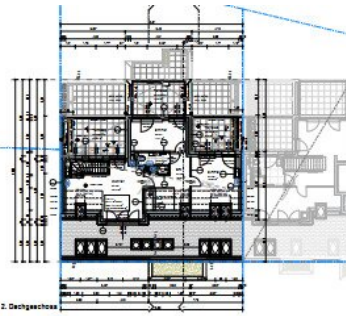




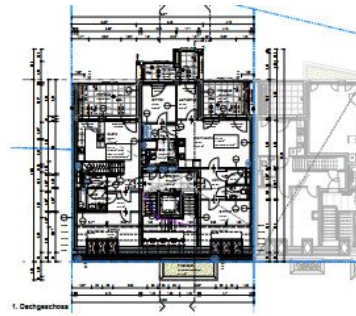
IMMOBILIENTREUHAND
fermoso



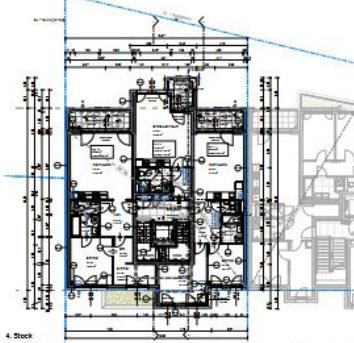
Dachterrasse



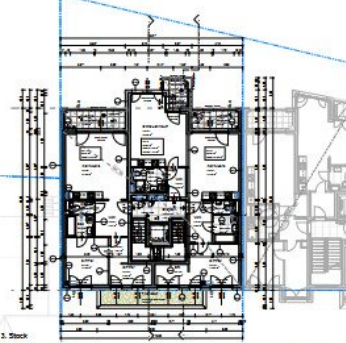
2. Dachgeschoss



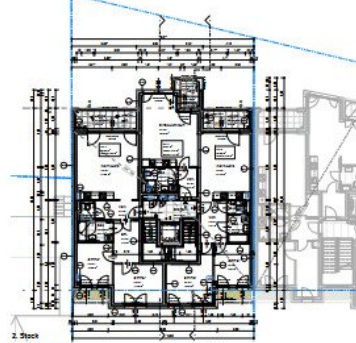
1. Dachgeschoss



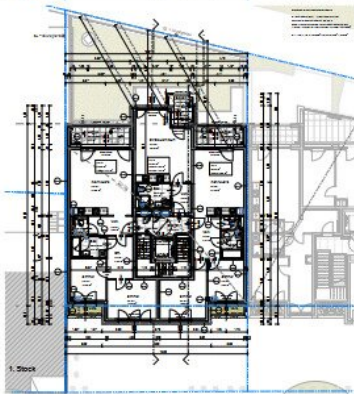
4. Stock



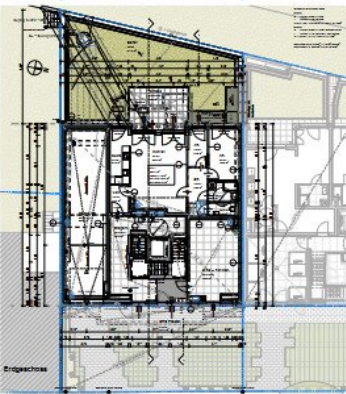
3. Stock



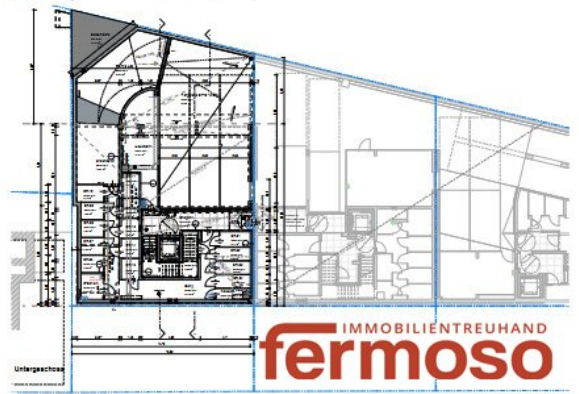
2. Stock



1. Stock



Erdgeschoss



Untergeschoss

Technische Daten									
Bezeichnung	Einheit	Wert	Einheit	Wert	Einheit	Wert	Einheit	Wert	Einheit
Baujahr		2011							
Bauweise		Massivbau							
Grundfläche	m²	1.200,00							
Baufläche	m²	1.200,00							
Bruttovolumen	m³	1.200,00							
Nettovolumen	m³	1.200,00							
Bruttogeschossfläche	m²	1.200,00							
Nettogeschossfläche	m²	1.200,00							
Bruttogeschossvolumen	m³	1.200,00							
Nettogeschossvolumen	m³	1.200,00							
Bruttogeschossenergie	kWh	1.200,00							
Nettogeschossenergie	kWh	1.200,00							
Bruttogeschossklima	°C	1.200,00							
Nettogeschossklima	°C	1.200,00							
Bruttogeschosswasser	l/s	1.200,00							
Nettogeschosswasser	l/s	1.200,00							
Bruttogeschossabwasser	l/s	1.200,00							
Nettogeschossabwasser	l/s	1.200,00							
Bruttogeschossstrom	kWh	1.200,00							
Nettogeschossstrom	kWh	1.200,00							
Bruttogeschosskälte	kWh	1.200,00							
Nettogeschosskälte	kWh	1.200,00							
Bruttogeschosswärme	kWh	1.200,00							
Nettogeschosswärme	kWh	1.200,00							
Bruttogeschossklima	°C	1.200,00							
Nettogeschossklima	°C	1.200,00							
Bruttogeschosswasser	l/s	1.200,00							
Nettogeschosswasser	l/s	1.200,00							
Bruttogeschossabwasser	l/s	1.200,00							
Nettogeschossabwasser	l/s	1.200,00							
Bruttogeschossstrom	kWh	1.200,00							
Nettogeschossstrom	kWh	1.200,00							
Bruttogeschosskälte	kWh	1.200,00							
Nettogeschosskälte	kWh	1.200,00							
Bruttogeschosswärme	kWh	1.200,00							
Nettogeschosswärme	kWh	1.200,00							

ANMERKUNGEN:
 1. Die Angaben sind nur für die Planung und sind nicht verbindlich.
 2. Die Angaben sind nur für die Planung und sind nicht verbindlich.
 3. Die Angaben sind nur für die Planung und sind nicht verbindlich.
 4. Die Angaben sind nur für die Planung und sind nicht verbindlich.
 5. Die Angaben sind nur für die Planung und sind nicht verbindlich.
 6. Die Angaben sind nur für die Planung und sind nicht verbindlich.
 7. Die Angaben sind nur für die Planung und sind nicht verbindlich.
 8. Die Angaben sind nur für die Planung und sind nicht verbindlich.
 9. Die Angaben sind nur für die Planung und sind nicht verbindlich.
 10. Die Angaben sind nur für die Planung und sind nicht verbindlich.

STANDARDISATION:
 1. Die Angaben sind nur für die Planung und sind nicht verbindlich.
 2. Die Angaben sind nur für die Planung und sind nicht verbindlich.
 3. Die Angaben sind nur für die Planung und sind nicht verbindlich.
 4. Die Angaben sind nur für die Planung und sind nicht verbindlich.
 5. Die Angaben sind nur für die Planung und sind nicht verbindlich.
 6. Die Angaben sind nur für die Planung und sind nicht verbindlich.
 7. Die Angaben sind nur für die Planung und sind nicht verbindlich.
 8. Die Angaben sind nur für die Planung und sind nicht verbindlich.
 9. Die Angaben sind nur für die Planung und sind nicht verbindlich.
 10. Die Angaben sind nur für die Planung und sind nicht verbindlich.

Objektbeschreibung

Diese Immobilie zum Erstbezug bietet Ihnen die perfekte Kombination aus zeitgemäßem Lebensstil und bester Erreichbarkeit. Stellen Sie sich vor, wie Sie jeden Morgen in Ihrer stilvollen, neu gestalteten Wohnung aufwachen. Die lichtdurchfluteten Räume laden dazu ein, sich sofort wohlfühlen. Hier wurde an alles gedacht, um Ihnen ein Höchstmaß an Komfort und Lebensqualität zu bieten. Die moderne Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung schaffen eine harmonische Atmosphäre, die sowohl für Paare als auch für Familien ideal ist.

Darüber hinaus profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur im näheren Umfeld. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Schule oder Kindergarten – alles ist in greifbarer Nähe. Auch Supermärkte sind schnell erreichbar, sodass Sie Ihre Einkäufe bequem erledigen können.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und machen Sie den 23. Bezirk zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt. Hier erwarten Sie nicht nur ein neues Zuhause, sondern ein Ort, an dem Sie Ihre Träume verwirklichen können. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin. Ihr neues Kapitel beginnt hier!

verfügbare Wohnungen[illegible]

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

Mit einer großzügigen Fläche von 70 m² erstreckt sich die Wohnung über die 1. Etage und bietet Ihnen drei helle und freundliche Zimmer, die sich perfekt für Paare, Familien oder als Investition eignen. Der offene Wohnbereich mit integrierter Wohnküche ist der Mittelpunkt der Wohnung und lädt zu geselligen Abenden mit Freunden und Familie ein. Hier genießen Sie die Vorzüge einer modernen, offenen Küche, die mit hochwertigen Fliesen und Parkettböden versehen ist und ein harmonisches Wohnambiente schafft. Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für ein behagliches Raumklima sorgt, während die moderne Solarenergie-Anlage einen umweltfreundlichen und nachhaltigen Lebensstil unterstützt. Die elegante Badewanne im Badezimmer lädt zu entspannenden Momenten nach einem langen Tag ein.

Die Loggia mit ihrem herrlichen Grünblick ist der ideale Rückzugsort, um die Seele baumeln zu lassen und die Natur direkt vor der Tür zu erleben. Stellen Sie sich vor, wie Sie bei einem Glas Wein den Sonnenuntergang genießen oder einfach nur die frische Luft schätzen.

Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Supermärkte befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Alltag so angenehm wie möglich.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie.

Niedrigenergiehaus

- **Beheizung über Luftwärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik**
- **Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung**
- **Hochwertiger Eichen- Parketboden 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