

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



Objektnummer: 6302

Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,73 m ²
Nutzfläche:	63,32 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	417.956,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Dean Banovic

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



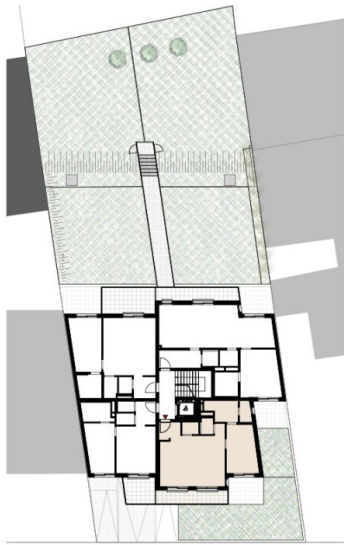






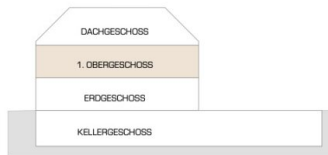






Kolbegasse

1.OBERGESCHOSS M = 1:300

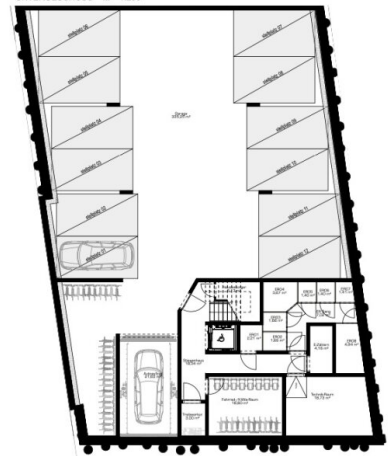


M = 1:300



M 1:100

UNTERGESCHOSS M = 1:200



1.OBERGESCHOSS

TOP 07

Wohnküche	28,45 m²
Zimmer	12,54 m²
Bad	5,28 m²
Vorraum	3,24 m²
BR	2,17 m²
AB	1,72 m²
WC	1,65 m²
Balkon	8,59 m²

TOP 07 - GESAMT

NFL	55,05 m²
Balkon	8,59 m²



M 1:200

IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

Objektbeschreibung

Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 1. Obergeschoss

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,

Top 7 bietet Ihnen modernen Wohnkomfort auf ca. 55 m² in einem stilvollen Neubauprojekt im 23. Bezirk. Die durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und der gemütliche Balkon machen diese Wohnung zur perfekten Wahl – ob für Eigennutzer oder als Investment.

Bezugsfertig: Herbst 2025

Highlights der Wohnung

- **Wohnfläche:** ca. 55,05 m²
- **Balkon:** ca. 8,6 m²
- **1 Schlafzimmer + großzügige Wohnküche + separater Abstellraum + separates WC**
- **Raumhöhe:** ca. 2,65 m

Ausstattung der Extraklasse

- Hochwertiger **3-Schicht Eichenparkett „CHALET 190“**
- Großformatige **Feinsteinzeugfliesen (60×120 cm)** in Bad, WC und Vorraum
- **Fußbodenheizung & Bauteilkühlung**
- **Elektrische Außenbeschattung**
- **Videogegensprechanlage**
- Balkon mit **Feinsteinzeugplatten im Splittbett**
- **Wärmepumpe** als zentrale Energiequelle
- **PV-Anlage** zur Stromversorgung der Allgemeinflächen

- **Tiefgaragenplatz optional** verfügbar

Für Anleger – Vermietung inklusive

Diese Wohnung eignet sich auch **hervorragend als Vorsorgewohnung**.

Ich biete Ihnen ein **All-in-One-Servicepaket**, bei dem ich mich um die komplette **Vermietung kümmere** – vom Erstkontakt bis zum Mietvertrag. So bleibt Ihre Investition rundum betreut.

Finanzierungsbeispiel – Wüstenrot (Juli 2025)

Beispiel: € 400.000 Finanzierungssumme

- **Monatliche Rate:** ab € **1.700,30**
- **Fixzinssatz für 10 Jahre:** 3,35 % p.a.
- **Effektivzinssatz:** 3,8 % p.a.
- **Gesamtlaufzeit:** 35 Jahre
- **Mindestzins-Szenario:** ab € **1.357,30 / Monat**
- **Maximalzins (6 %):** bis € **2.230,75 / Monat**
- **Zinscap:** Max. 6 % fix für die ersten 20 Jahre

Gerne stelle ich Ihnen auf Wunsch den Kontakt zu einem Finanzierungspartner her oder begleite Sie durch die Finanzierung.

Top-Lage mit bester Nahversorgung

- Supermarkt: ca. 270 m
- Kindergarten & Schulen: ca. 150 m – 600 m
- Apotheke & Arzt: ca. 500–650 m
- Bus, Straßenbahn, U-Bahn, Bahnhof: 75 m – 2.000 m
- Freizeit: Stadtwanderwege, Radwege, Sportanlagen

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) - <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