

## **Tolle Gartenwohnung mit zwei Gärten und idealer Aufteilung**



**Objektnummer: 6297**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien Treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1230 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 53,90 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 179,87 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 82,51 m <sup>2</sup>             |
| Keller:                       | 1,66 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 35,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,74                           |
| Kaufpreis:                    | 495.880,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Dean Banovic**

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

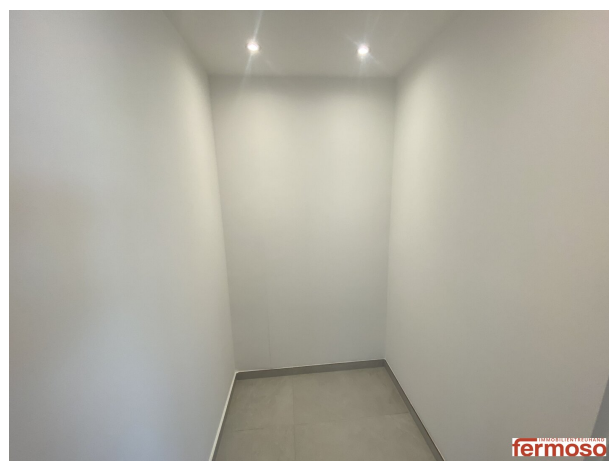






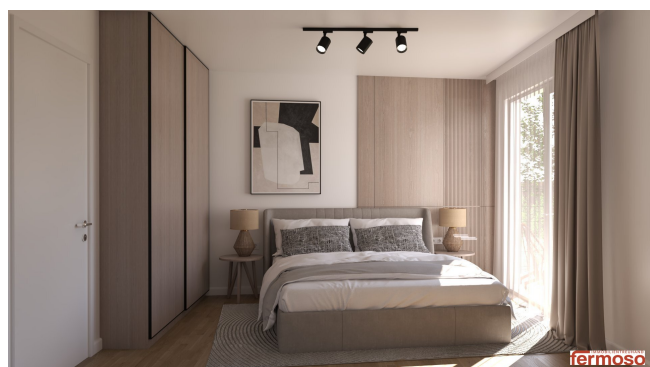






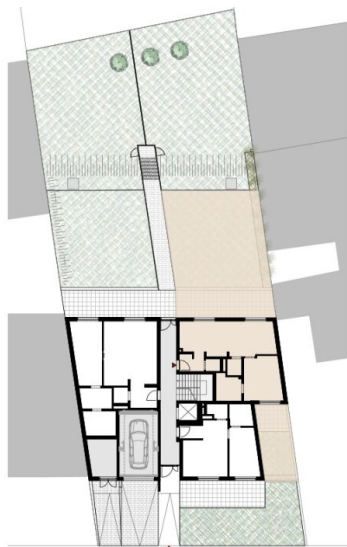






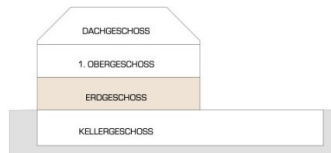




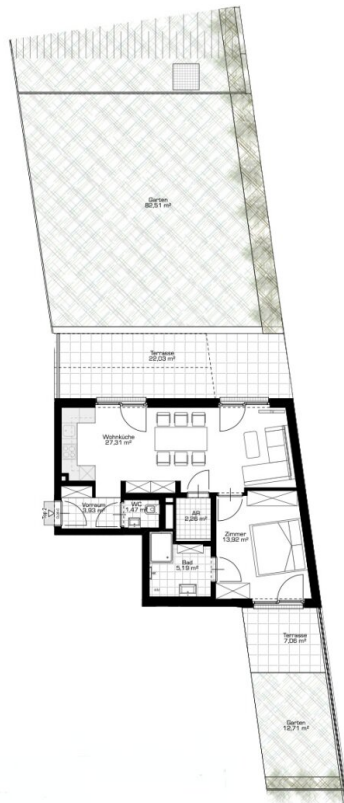


Kolbegasse

ERDGESCHOSS M = 1:300

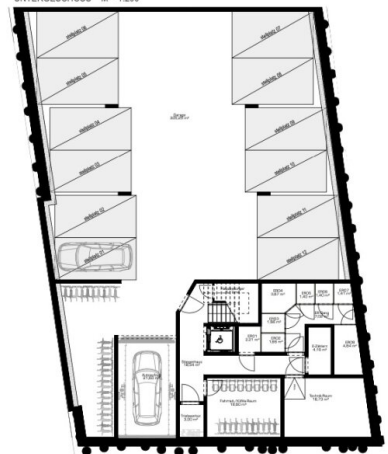


M = 1:300



M 1:125

UNTERGESCHOSS M = 1:200



ERDGESCHOSS

TOP 02

|            |          |
|------------|----------|
| Wohnfläche | 27.31 m² |
| Zimmer     | 13.92 m² |
| Bad        | 5.13 m²  |
| Vorraum    | 3.93 m²  |
| AN         | 2.26 m²  |
| WC         | 1.47 m²  |
| Terrasse   | 7.06 m²  |
| Terrasse   | 29.03 m² |
| Garten     | 80.51 m² |
| Garten     | 12.71 m² |

TOP 02 - GESAMT

|          |          |
|----------|----------|
| NFL      | 54.09 m² |
| Terrasse | 29.09 m² |
| Garten   | 95.23 m² |



M 1:200

**fermoso** IMMOBILIENTREUHAND

# Objektbeschreibung

## Großzügige Gartenwohnung mit zwei Gärten und idealer Aufteilung

**Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,**

in einem hochwertigen Neubauprojekt im 23. Bezirk, das im Herbst 2025 fertiggestellt wird, präsentieren wir Ihnen die exklusive Gartenwohnung **Top 2**. Die Wohnung überzeugt mit großzügigem Wohnraum, zwei Gärten, durchdachtem Grundriss und stilvoller Ausstattung.

Ob als Eigenheim oder Investment – diese Einheit bietet Wohn- und Lebensqualität auf höchstem Niveau.

### Ihre Highlights auf einen Blick

- **Wohnfläche:** ca. 54 m<sup>2</sup>
- **2 Gärten gesamt:** ca. 95 m<sup>2</sup>
- **2 Terrassen:** ca. 29 m<sup>2</sup>
- **2 Zimmer + offene Wohnküche**
- **Raumhöhe:** ca. 2,65 m
- **Einlagerungsraum im Untergeschoss inklusive**
- **Zugang zu beiden Gärten direkt vom Wohn- und Schlafzimmer**

### Ausstattung, die begeistert

- 3-Schicht Eichenparkett „CHALET 190“ in den Wohnräumen
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen in Bad, WC, Vorraum und Abstellraum
- Fußbodenheizung und Bauteilkühlung für ganzjähriges Wohlfühlklima
- Elektrische Außenbeschattung mit Funksteuerung
- Alarmanlage im EG inkludiert



- Hochwertige Sanitärausstattung von Ideal Standard
- Videogegegensprechanlage
- Terrasse mit robustem Feinsteinzeug (2 cm), im Splittbett verlegt
- Wasseranschluss im Garten
- Energieversorgung durch moderne **Wärmepumpen** und **Photovoltaikanlage**

Optional: Tiefgaragenstellplatz mit Autolift – komfortabel und übergroß.

## **Für Anleger bestens geeignet**

Die Wohnung eignet sich hervorragend zur **Vermietung**. Gerne übernehmen wir auf Wunsch die Erstvermietung für Sie – sprechen Sie uns einfach an!

## **Finanzierungsbeispiel (Wüstenrot, Stand Juli 2025)**

Für ein Finanzierungsvolumen von z. B. € 500.000,– (inkl. Nebenkosten) ergibt sich:

- **Monatliche Rate ab € 2.123,–** (Fixzins 10 Jahre, 3,35 %)
- **Gesamtlaufzeit:** 35 Jahre
- **Effektivzinssatz:** 3,8 % p.a.
- **Zinsobergrenze:** 6 % (für die ersten 20 Jahre abgesichert)
- **Mindestvariante (niedrigstes Szenario):** Rate ab ca. € 1.695,– möglich

Die tatsächliche Rate hängt von Ihrer Bonität, Eigenmittelhöhe und Vertragslaufzeit ab. Wir beraten Sie gerne oder stellen den Kontakt zu einem Finanzierungspartner her.

## **Lage & Infrastruktur – Alles in Gehweite**

- Supermarkt: ca. 270 m
- Einkaufszentrum: ca. 350 m
- Kindergarten: ca. 600 m

- Schulen: ca. 150 m
- Apotheke/Arzt: ca. 500–650 m
- Öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Straßenbahn, Bahn, U-Bahn): 75–2.000 m
- Sport & Freizeit: Stadtwanderwege, Radwege, Tennisplatz, Fußballplatz in unmittelbarer Nähe

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

**Dean Banovic**

? [db@fermoso.at](mailto:db@fermoso.at)

? +43 676 926 15 29

Möchtest du auch eine Version für Anleger mit Fokus auf Bruttorendite und Mieteinnahmen?  
Ich kann das gerne ergänzen!

**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