

Gartenwohnung im 23. Bezirk Neubau



Objektnummer: 6536

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 ²
Nutzfläche:	179,87 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	82,51 m ²
Keller:	1,66 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	495.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



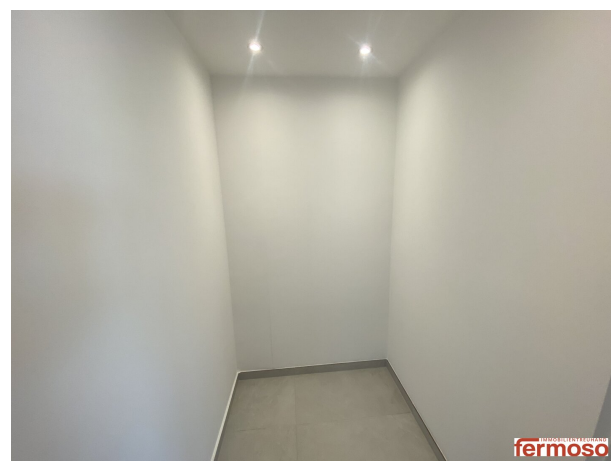
Dean Banovic

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

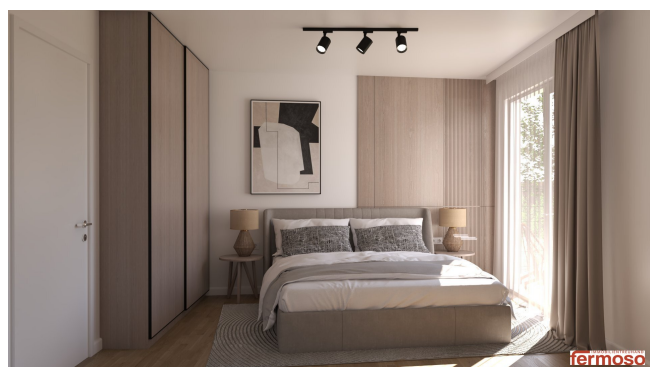




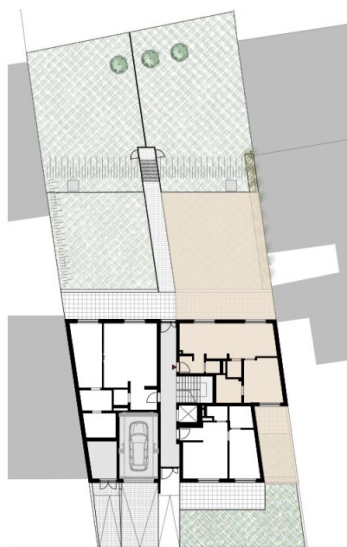






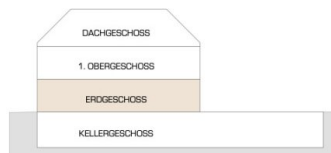




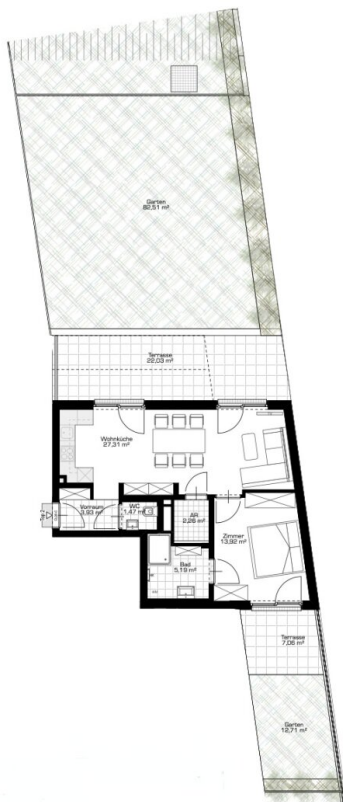


Kolbegasse

ERDGESCHOSS M = 1:300

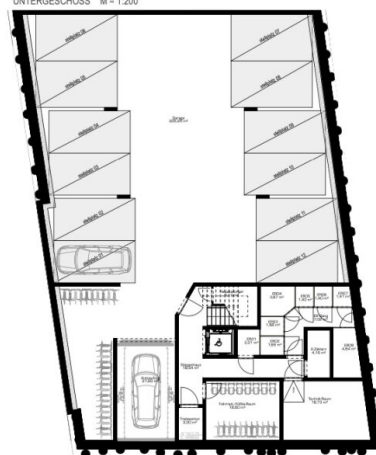


M = 1:300



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
AI	2,26 m²
WC	1,47 m²
Terrasse	7,06 m²
Terrasse	29,03 m²
Garten	82,51 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 m²
- **2 Gärten gesamt:** ca. 95 m²
- **2 Terrassen:** ca. 29 m²
- **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
- Videogegensprechanlage
- 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

? +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