



Inserat ID: 168346

erstellt am : 02.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 540408€

Straße:

1230 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Dean Banovic

Tel: +43 676 9261 529

db@fermoso.at

Wohnfläche: 68.58m²

Nutzfläche: 170.27m²

Provisionsfreie 2 Zimmer Gartenwohnung



Gartenwohnung mit großzügigem Grundriss und Schrankraum

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,

in einem hochwertigen Wohnbauprojekt mit nur 11 Einheiten im 23. Bezirk erwarten Sie mit Top 3 eine durchdacht geplante 2-Zimmer-Gartenwohnung, die in puncto Raumgefühl, Ausstattung und Freifläche keine Wünsche offen lässt.

Die Fertigstellung erfolgt im Herbst 2025.

Raum für Leben ? Die Eckdaten

Wohnfläche: ca. 64?m²

Terrasse: ca. 22?m²

Eigengarten: ca. 83?m²

2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Wohnküche

Schrankraum als begehbare Stauraum ? selten bei 2-Zimmer-Wohnungen

Raumhöhe: ca. 2,65?m

Einlagerungsraum im Untergeschoss inklusive

Ausstattungsdetails auf höchstem Niveau

Eichenparkett ?CHALET 190? (3-Schicht, geklebt, Dielenformat 1900 × 190 × 3 mm)

Großformatige Feinsteinzeugfliesen in Bad, WC, Vorraum

Fußbodenheizung und Bauteilkühlung über Betondecke

Digitale Raumthermostate zur individuellen Steuerung

Elektrische Außenbeschattung per Funkhandsender

Videogegegensprechanlage

Einbruchhemmende Eingangstüre (RC3)

Alarmanlage im Erdgeschoss inkludiert

Terrasse mit Feinsteinzeugplatten (2 cm), verlegt im Splittbett

Garten mit Wasseranschluss

Zentrale Energiequelle über moderne Wärmepumpen

Photovoltaikanlage zur Versorgung der Allgemeinbereiche

Optional: Großzügiger Tiefgaragenplatz ? erreichbar über Autolift.

Vorsorgen oder selbst einziehen? Beides möglich!

Die Wohnung eignet sich nicht nur für Eigennutzer, sondern ist durch ihre Größe, Ausstattung und Außenflächen auch ideal zur Vermietung. Gerne unterstützen wir Sie bei der Erstvermietung ? sprechen Sie uns unverbindlich an.

Finanzierungsbeispiel (Wüstenrot, Stand Juli 2025)

Bei einem Finanzierungsbedarf von z.B. ? 500.000,? ergibt sich:

Monatliche Fixzinsrate (10 Jahre): ab ? 2.123,?

Effektivzinssatz: 3,8?% p.a.

Rate im Niedrigzinsszenario: ab ca. ? 1.695,?

Maximalszenario (Zinsobergrenze 6?%): bis ca. ? 2.776,?

Laufzeit: bis zu 35 Jahre

Details richten sich nach Bonität und Eigenmitteln ? gerne stellen wir den Kontakt zu einem Finanzierungspartner her.

Beste Infrastruktur in Gehdistanz

Supermarkt: ca. 270?m

Einkaufsmöglichkeiten: ca. 350?m

Kindergarten: ca. 600?m

Volksschule & Gymnasium: ca. 150?m

Arzt & Apotheke: ca. 500?650?m

Öffentliche Anbindung (Bus, Straßenbahn, Bahn, U-Bahn): 75?2.000?m

Freizeitangebote: Stadtwanderwege, Radstrecken, Tennisplatz, Fußballplatz

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

Eckdaten

Wohnfläche: 68.58m²

Nutzfläche: 170.27m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 35.9m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.74m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 540408€

Kontaktinformationen

Vorname: Dean

Nachname: Banovic

Tel.: +43 676 9261 529

E-Mail: db@fermoso.at