



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 162602

erstellt am : 15.07.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 568744€

Straße:

1230 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 69.37m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 79.25m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Dean Banovic

Tel: +43 676 9261 529

db@fermoso.at

## Großzügige Balkonwohnung mit optionalem Eigengarten



Großzügige Balkonwohnung mit optionalem Eigengarten

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,

im 1. Obergeschoss eines exklusiven Neubauprojekts mit nur 11 Wohneinheiten erwartet Sie mit Top 4 eine besonders großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit fast 70m<sup>2</sup> Wohnfläche, hochwertiger Ausstattung und sonnigem Balkon.

Ein besonderes Extra: Zur Wohnung kann ein Eigengarten mit rund 150m<sup>2</sup> optional zugeordnet werden ? eine Rarität in dieser Lage und Etage!

Die Fertigstellung erfolgt im Herbst 2025.

Ihre Highlights auf einen Blick

Wohnfläche: ca. 69,5?m<sup>2</sup>

Balkon: ca. 9,9?m<sup>2</sup>

Garten (optional): ca. 150?m<sup>2</sup>

Großzügige Wohnküche + Schlafzimmer

Abstellraum und separates WC

Raumhöhe: ca. 2,65?m

Einlagerungsraum im Untergeschoss inklusive

Premium Ausstattung

3-Schicht Eichenparkett ?CHALET 190? im Wohnbereich

Feinsteinzeugfliesen in Bad, WC, Vorraum & AR

Fußbodenheizung & Kühlung über Betonkernaktivierung

Digitale Raumthermostate

Elektrische Außenbeschattung per Funk

Videogegensprechanlage

Einbruchhemmende Wohnungseingangstüre (RC3)

Balkon mit robustem Feinsteinzeugbelag

Energieversorgung über moderne Wärmepumpen

PV-Anlage für Allgmeinstrom

Tiefgaragenplatz mit Autolift optional verfügbar

Für Anleger ? Vermietung inklusive

Diese Wohnung ist nicht nur als Eigenheim interessant ? sie eignet sich ideal als Investment. Für Anleger übernehme ich gerne auch die Vermietung ? Sie bekommen alles aus einer Hand. Ein rundum-sorglos All-in-One-Paket: Beratung, Kaufabwicklung, Erstvermietung und Betreuung.

Finanzierungsbeispiel (Wüstenrot, Stand Juli 2025)

Für ein Projekt in dieser Größenordnung (z. B. 500.000 Finanzierung):

Fixzinsrate für 10 Jahre: ab ? 2.123,?

Effektivzinssatz: 3,8?% p.a.

Minimalszenario: ab ca. ? 1.695,?

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

Gesamtlaufzeit: bis zu 35 Jahre

Gerne begleite ich Sie auch bei der Finanzierungsplanung oder vermittele Ihnen einen zuverlässigen Partner.

Lage & Infrastruktur ? Beste Nahversorgung

Supermarkt: ca. 270?m

Einkaufszentrum: ca. 350?m

Kindergarten: ca. 600?m

Schulen (Volks- & Gymnasium): ca. 150?m

Apotheke & Arzt: ca. 500?650?m

Öffentlicher Verkehr (Bus, Straßenbahn, Bahn, U-Bahn): 75?2.000?m

Freizeitangebote: Stadtwanderwege, Radwege, Sportanlagen fußläufig erreichbar

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: 69.37m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 79.25m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 35.9m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.74m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 568744€

## Kontaktinformationen

Vorname: Dean

Nachname: Banovic

Tel.: +43 676 9261 529

E-Mail: db@fermoso.at