



Inserat ID: 137682

erstellt am : 19.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 759000€

Straße:

1230 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Jochen Schön

Tel: +43 676 733 7206

js@fermoso.at

Wohnfläche: 121m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 135m<sup>2</sup>

## ALTMANNSDORFER ESPRIT! PROVISIONSFREI!



Willkommen an einem Ort, der nicht nur durch seine hervorragende Lage, sondern auch durch seinen modernen Charme besticht. Diese Immobilie zum Erstbezug bietet Ihnen die perfekte Kombination aus zeitgemäßem Lebensstil und bester Erreichbarkeit. Stellen Sie sich vor, wie Sie jeden Morgen in Ihrer stilvollen, neu gestalteten Wohnung aufwachen. Die lichtdurchfluteten Räume laden dazu ein, sich sofort wohlfühlen. Hier wurde an alles gedacht, um Ihnen ein Höchstmaß an Komfort und Lebensqualität zu bieten. Die moderne Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung schaffen eine harmonische Atmosphäre, die sowohl für Paare als auch für Familien ideal ist. Darüber hinaus profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur im näheren Umfeld. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt,

Apotheke, Schule oder Kindergarten ? alles ist in greifbarer Nähe. Auch Supermärkte sind schnell erreichbar, sodass Sie Ihre Einkäufe bequem erledigen können.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und machen Sie den 23. bezirk zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt. Hier erwarten Sie nicht nur ein neues Zuhause, sondern ein Ort, an dem Sie Ihre Träume verwirklichen können. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin. Ihr neues Kapitel beginnt hier!

## verfügbare Wohnungen

Wohnung  
Wohnfläche  
Zimmer  
Balkon  
Loggia  
Terrasse  
TG-Stellplatz  
Preis netto  
UST

Preis brutto

Top 2, 1.OG  
59m<sup>2</sup>  
3

6 m<sup>2</sup>

320.000?  
15%  
367.240?

Top 3, 1.OG  
33m<sup>2</sup>  
1  
1,5m<sup>2</sup>  
2,5m?

verkauft

-

verkauft

Top 4, 1.OG  
70m<sup>2</sup>  
3

7,5m<sup>2</sup>

395.000?  
15%  
453.960?

Top 5, 2.OG  
59m<sup>2</sup>  
3

6m<sup>2</sup>

330.000?  
15%  
379.200?

Top 6, 2.OG  
33m<sup>2</sup>  
1  
1,5m<sup>2</sup>  
2,5m<sup>2</sup>

185.000?  
15%  
212.800?

Top 7, 2.OG  
70m<sup>2</sup>  
3

7,5m<sup>2</sup>

405.000?  
15%  
465.900?

Top 8, 3.OG  
54m<sup>2</sup>  
2

6m<sup>2</sup>

310.000?

15%

365.620?

Top 9, 3.OG

33m<sup>2</sup>

1

1,5

2,5m<sup>2</sup>

185.000?

15%

212.800?

Top 10, 3.OG

64m<sup>2</sup>

2

8m<sup>2</sup>

365.000?

15%

419.460?

Top 13, 4.OG

64m<sup>2</sup>

2

8m<sup>2</sup>

375.000?

15%

431.500?

Top 15, 1-2 DG

122m<sup>2</sup>

4

45

1

660.000?

15%

760.480?

Eintreten und Wohlfühlen ? das ist hier die Devise. Der Erstbezug garantiert Ihnen eine topmoderne Ausstattung, bei der auf jedes Detail geachtet wurde. Die Wohnung verfügt über insgesamt 4 Zimmer, die sich perfekt als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen lassen. Das Highlight sind jedoch die 4 großzügigen Terrassen, die Ihnen einen atemberaubenden Fernblick über Wien bieten. Hier können Sie den Sonnenuntergang bei einem Glas Wein genießen oder mit Freunden und Familie entspannte Stunden verbringen.

#### Highlights

- Niedrigenergiehaus
- Beheizung über Luftwärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Hochwertiger Eichen- Paketboden mit Schweizerleiste
- Sonnenschutz mit Markise
- 3 Fach Verglasung
- Vollaustattete Küche
- Natürlich belichtetes Stiegenhaus

Sichern Sie sich jetzt Ihre Finanzierung mit einem Sollzinssatz von 3%

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

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 &lt;1.000m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;1.500m Krankenhaus &lt;1.500m Kinder  
&lt; Schulen  
Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;5.000m Höhere  
Schule &lt;4.000m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m Bäckerei  
&lt;1.500m Einkaufszentrum &lt;1.500m Sonstige  
Geldautomat &lt;1.000m Bank  
&lt;1.500m Post &lt;1.500m Polizei &lt;1.500m Verkehr  
Bus &lt;500m U-Bahn  
&lt;500m Straßenbahn &lt;2.500m Bahnhof &lt;500m Autobahnanschluss  
&lt;1.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 121m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 135m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 29.8m<sup>2</sup>

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

## Preisinformationen

Kaufpreis: 759000€

Nebenkosten: 177.87€

## Kontaktinformationen

Vorname: Jochen

Nachname: Schön

Tel.: +43 676 733 7206

E-Mail: [js@fermoso.at](mailto:js@fermoso.at)