



Inserat ID: 162599

erstellt am : 15.07.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 417956€

Straße:

1230 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Dean Banovic

Tel: +43 676 9261 529

db@fermoso.at

Wohnfläche: 54.73m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 63.32m<sup>2</sup>

## **PROVISIONSFREI- Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 1. Obergeschoss**



Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 1. Obergeschoss

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,

Top 7 bietet Ihnen modernen Wohnkomfort auf ca. 55m<sup>2</sup> in einem stilvollen Neubauprojekt im 23. Bezirk. Die durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und der gemütliche Balkon machen diese Wohnung zur perfekten Wahl ? ob für Eigennutzer oder als Investment.

Bezugsfertig: Herbst 2025

## Highlights der Wohnung

Wohnfläche: ca. 55,05 m<sup>2</sup>

Balkon: ca. 8,6 m<sup>2</sup>

1 Schlafzimmer + großzügige Wohnküche + separater Abstellraum + separates WC

Raumhöhe: ca. 2,65 m

## Ausstattung der Extraklasse

Hochwertiger 3-Schicht Eichenparkett ?CHALET 190?

Großformatige Feinsteinzeugfliesen (60×120 cm) in Bad, WC und Vorraum

Fußbodenheizung & Bauteilkühlung

Elektrische Außenbeschattung

Videogegensprechanlage

Balkon mit Feinsteinzeugplatten im Splittbett

Wärmepumpe als zentrale Energiequelle

PV-Anlage zur Stromversorgung der Gemeinflächen

Tiefgaragenplatz optional verfügbar

Für Anleger ? Vermietung inklusive

Diese Wohnung eignet sich auch hervorragend als Vorsorgewohnung.  
Ich biete Ihnen ein All-in-One-Servicepaket, bei dem ich mich um die komplette Vermietung kümmere ? vom Erstkontakt bis zum Mietvertrag. So bleibt Ihre Investition rundum betreut.

Finanzierungsbeispiel ? Wüstenrot (Juli 2025)

Beispiel: ??400.000 Finanzierungssumme

Monatliche Rate: ab ??1.700,30

Fixzinssatz für 10 Jahre: 3,35?% p.a.

Effektivzinssatz: 3,8?% p.a.

Gesamtlaufzeit: 35 Jahre

Mindestzins-Szenario: ab ??1.357,30 / Monat

Maximalzins (6?%): bis ??2.230,75 / Monat

Zinscap: Max. 6?% fix für die ersten 20 Jahre

Gerne stelle ich Ihnen auf Wunsch den Kontakt zu einem Finanzierungspartner her oder begleite Sie durch die Finanzierung.

Top-Lage mit bester Nahversorgung

Supermarkt: ca. 270?m

Kindergarten & Schulen: ca. 150?m ? 600?m

Apotheke & Arzt: ca. 500?650?m

Bus, Straßenbahn, U-Bahn, Bahnhof: 75?m ? 2.000?m

Freizeit: Stadtwanderwege, Radwege, Sportanlagen

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

&lt;1.000m Apotheke &lt;1.000m Klinik &lt;1.000m Krankenhaus

&lt;2.500m Kinder &lt; Schulen Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität

&lt;3.000m Höhere Schule &lt;3.500m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei

&lt;1.000m Einkaufszentrum &lt;500m Sonstige Geldautomat &lt;1.000m Bank

&lt;500m Post &lt;1.000m Polizei &lt;1.500m Verkehr Bus &lt;500m U-Bahn

&lt;2.500m Straßenbahn &lt;1.000m Bahnhof &lt;1.500m Autobahnanschluss

&lt;500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 54.73m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 63.32m<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: 417956€

## Kontaktinformationen

Vorname: Dean

Nachname: Banovic

Tel.: +43 676 9261 529

E-Mail: db@fermoso.at