



Oesterreich.Immobilien

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 168344

erstellt am : 02.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 471.592€

Straße:

1230 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Dean Banovic

Tel: +43 676 9261 529

db@fermoso.at

Wohnfläche: 52.61m²

Nutzfläche: 196.23m²

PROVISIONSFREI-2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garten



Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,
im 1. Obergeschoss eines modernen, architektonisch ansprechenden Neubauprojekts im 23. Bezirk wartet mit Top 5 eine stilvolle 2-Zimmer-Wohnung auf Sie, die durch kompakte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und großzügige Außenflächen überzeugt.
Besonderes Highlight: Neben dem sonnigen Balkon steht Ihnen ein Eigengarten mit über 130m² im Erdgeschoss zur Verfügung? ideal für Gartenliebhaber oder entspannte Stunden im Freien.
Die Fertigstellung erfolgt im Herbst 2025.

Ihre Highlights auf einen Blick

Wohnfläche: ca. 53?m²

Balkon: ca. 12?m²

Eigengarten: ca. 131?m²

2 Zimmer + Abstellraum + separates WC

Raumhöhe: ca. 2,65?m

Einlagerungsraum im Untergeschoss inklusive

Hochwertige Ausstattung

3-Schicht Eichenparkett ?CHALET 190? im gesamten Wohnbereich

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

Fußbodenheizung & Kühlung über Betonkernaktivierung

Elektrische Außenbeschattung mit Funkbedienung

Videogegensprechanlage

Einbruchhemmende Eingangstüre (RC3)

Hochwertige Marken-Sanitärkeramik (Ideal Standard, Geberit)

Balkon mit langlebigem Feinsteinzeugbelag

Garten mit Wasseranschluss

Energieversorgung über moderne Wärmepumpen

Photovoltaikanlage für Allgemeinbereiche

Optional: Tiefgaragenplatz mit Autolift verfügbar

Für Anleger ? All-in-One Paket

Diese Wohnung eignet sich hervorragend zur Vermietung ? sei es als klassische Anlage oder zur langfristigen Kapitalvorsorge. Ich übernehme für Sie gerne die gesamte Vermietung, sodass Sie ein ?All-in-One?-Paket erhalten ? unkompliziert, effizient und professionell aus einer Hand.

Finanzierungsbeispiel (Wüstenrot, Stand Juli 2025)

Beispielrechnung bei ? 500.000 Finanzierung:

Fixzinsrate 10 Jahre: ab ? 2.123,?

Effektivzinssatz: 3,8?% p.a.

Mindestzins-Szenario: ab ca. ? 1.695,?

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

Laufzeit: bis zu 35 Jahre

Ich unterstütze Sie auch gerne bei der Finanzierung oder stelle den Kontakt zu unseren Finanzierungspartnern her.

Lage mit Mehrwert ? alles fußläufig

Supermarkt: ca. 270?m

Kindergarten: ca. 600?m

Volksschule & Gymnasium: ca. 150?m

Apotheke & Arzt: ca. 500?650?m

Straßenbahn, Bus, S-Bahn, U-Bahn: 75?m bis 2.000?m

Freizeit: Stadtwanderwege, Radwege, Tennis- & Fußballplätze 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

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: 52.61m²

Nutzfläche: 196.23m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 35.9m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.74m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 471592€

Kontaktinformationen

Vorname: Dean

Nachname: Banovic

Tel.: +43 676 9261 529

E-Mail: db@fermoso.at