

Inserat ID: 190040

erstellt am : 13.12.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 340000€

Straße:

1230 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 39.63m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 106.3m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Dean Banovic

Tel: +43 676 9261 529

db@fermoso.at

## Neubau- Tolle 2 Zimmer Gartenwohnung in der Kolbegasse



Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,  
wir freuen uns, Ihnen den Verkaufsstart einer besonders attraktiven Gartenwohnung im Rahmen  
eines hochwertigen Neubauprojekts im 23. Bezirk ankündigen zu dürfen ? Fertigstellung im Herbst  
2025.

Die Top 1 befindet sich im Erdgeschoss und vereint kompakte Wohnqualität mit großzügiger  
Freifläche ? perfekt für Menschen, die Ruhe und Sonne schätzen.

Wohnen mit Garten: Ihre Highlights

Wohnfläche: ca. 40?m<sup>2</sup>

Terrasse: ca. 20?m<sup>2</sup>

Eigengarten: ca. 45?m<sup>2</sup> ? sonnige Süd-Ausrichtung

2 helle Zimmer + Terrasse & Garten

Raumhöhe: ca. 2,65?m

Einlagerungsraum im Untergeschoss inklusive

Ausgestattet mit Liebe zum Detail

Innenausstattung:

3-Schicht Eichenparkett "CHALET 190" in Wohnküche & Schlafzimmer (1900x190x3?mm, weiß beschichtete Sockelleisten)

Edle Feinsteinzeugfliesen (60x120?cm) in Bad, Vorraum & WC

Feinsteinzeug-Wandfliesen (30x60?cm) im WC

Fußbodenheizung & Kühlung über Betonkernaktivierung

Raumweise steuerbar mit digitalem Thermostat

Terrasse mit robusten Feinsteinzeugplatten (2?cm), verlegt im Splittbett

Elektrische Außenbeschattung per Funkbedienung

Einbruchhemmende Wohnungseingangstüre (RC3)

Verkabelte Alarmanlage im EG inkludiert

Videogegensprechanlage

Wasseranschluss im Garten

Energieversorgung:

Moderne Wärmepumpen als zentrale Energiequelle

Photovoltaikanlage zur Unterstützung der Allgemeinbereiche

Optional steht ein Tiefgaragenplatz zur Verfügung ? bequem erreichbar über Autolift, extra groß für komfortables Ein- und Aussteigen.

Top-Lage mit Rundumversorgung

Alle wichtigen Einrichtungen für den Alltag sind in wenigen Minuten erreichbar:

Supermarkt: ca. 270?m

Einkaufszentrum: ca. 350?m

Kindergarten: ca. 600?m

Volksschule & Gymnasium: ca. 150?m

Apotheke: ca. 500?m

Arzt: ca. 650?m

Bahnhof: ca. 1.000?m

Straßenbahn: ca. 600?m

U-Bahn: ca. 2.000?m

Autobahnauffahrt: ca. 350?m

Sport & Freizeit: Radwege, Stadtwanderwege, Tennis- & Fußballplätze in direkter Umgebung

Für Besichtigungen stehe ich Ihnen 7 Tage die Woche, 24 Stunden zur Verfügung.  
Dean Banovic? db@fermoso.at? +43 676 926 15 29Noch 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 / EntfernungenGesundheitArzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 39.63m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 106.3m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuerung: Luftwärmepumpe,  
hwbwert: 35.9m<sup>2</sup>  
hwbklass: Bm<sup>2</sup>  
fgeewert: 0.74m<sup>2</sup>  
fgeeklass: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 340000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Dean

Nachname: Banovic

Tel:: +43 676 9261 529

E-Mail: db@fermoso.at