



Inserat ID: 190040

erstellt am : 13.12.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 340000€

Straße:

1230 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 39.63m²

Nutzfläche: 106.3m²

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?m²

Terrasse: ca. 20?m²

Eigengarten: ca. 45?m² ? sonnige Süd-Ausrichtung

2 helle Zimmer + Terrasse & Garden

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 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

<1.000m Apotheke <1.000m Klinik <1.000m Krankenhaus

<2.500m Kinder & Schulen Schule <500m Kindergarten <500m Universität

<3.000m Höhere Schule <3.500m Nahversorgung Supermarkt <500m Bäckerei

<1.000m Einkaufszentrum <500m Sonstige Geldautomat <1.000m Bank

<500m Post <1.000m Polizei <1.500m Verkehr Bus <500m U-Bahn

<2.500m Straßenbahn <1.000m Bahnhof <1.500m Autobahnanschluss

<500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 39.63m²

Nutzfläche: 106.3m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuerng: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 35.9m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.74m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 340000€

Kontaktinformationen

Vorname: Dean

Nachname: Banovic

Tel.: +43 676 9261 529

E-Mail: db@fermoso.at