



Inserat ID: 168342

erstellt am : 02.09.2025

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 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. 55,05m<sup>2</sup>

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

1 Schlafzimmer + großzügige Wohnküche + separater Abstellraum + separates WC

Raumhöhe: ca. 2,65m

Ausstattung der Extraklasse

Hochwertiger 3-Schicht Eichenparkett ?CHALET 190?

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

Fußbodenheizung & Bauteilkühlung

Elektrische Außenbeschattung

Videogegegensprechanlage

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  
Gesundheit  
Arzt

## 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