

Inserat ID: 190039

erstellt am : 13.12.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 495000€

Straße:

1230 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 53.9m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 179.87m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Dean Banovic

Tel: +43 676 9261 529

db@fermoso.at

## Gartenwohnung im 23. Bezirk Neubau



Großzügige Gartenwohnung mit zwei Gärten und idealer Aufteilung  
Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,  
in einem hochwertigen Neubauprojekt im 23. Bezirk, das im Herbst 2025 fertiggestellt wird,  
präsentieren wir Ihnen die exklusive Gartenwohnung Top 2. Die Wohnung überzeugt mit  
großzügigem Wohnraum, zwei Gärten, durchdachtem Grundriss und stilvoller Ausstattung.  
Ob als Eigenheim oder Investment ? diese Einheit bietet Wohn- und Lebensqualität auf höchstem  
Niveau.

Ihre Highlights auf einen Blick

Wohnfläche: ca. 54?m<sup>2</sup>

2 Gärten gesamt: ca. 95?m<sup>2</sup>

2 Terrassen: ca. 29?m<sup>2</sup>

2 Zimmer + offene Wohnküche

Raumhöhe: ca. 2,65?m

Einlagerungsraum im Untergeschoss inklusive

Zugang zu beiden Gärten direkt vom Wohn- und Schlafzimmer

Ausstattung, die begeistert

3-Schicht Eichenparkett ?CHALET 190? in den Wohnräumen

Großformatige Feinsteinzeugfliesen in Bad, WC, Vorraum und Abstellraum

Fußbodenheizung und Bauteilkühlung für ganzjähriges Wohlfühlklima

Elektrische Außenbeschattung mit Funksteuerung

Alarmanlage im EG inkludiert

Hochwertige Sanitärausstattung von Ideal Standard

Videogegensprechanlage

Terrasse mit robustem Feinsteinzeug (2?cm), im Splittbett verlegt

Wasseranschluss im Garten

Energieversorgung durch moderne Wärmepumpen und Photovoltaikanlage

Optional: Tiefgaragenstellplatz mit Autolift ? komfortabel und über groß.

Für Anleger bestens geeignet

Die Wohnung eignet sich hervorragend zur Vermietung. Gerne übernehmen wir auf Wunsch die Erstvermietung für Sie ? sprechen Sie uns einfach an!

Finanzierungsbeispiel (Wüstenrot, Stand Juli 2025)

Für ein Finanzierungsvolumen von z.?B. ? 500.000,? (inkl. Nebenkosten) ergibt sich:

Monatliche Rate ab ? 2.123,? (Fixzins 10 Jahre, 3,35?%)

Gesamtaufzeit: 35 Jahre

Effektivzinssatz: 3,8?% p.a.

Zinsobergrenze: 6?% (für die ersten 20 Jahre abgesichert)

Mindestvariante (niedrigstes Szenario): Rate ab ca. ? 1.695,? möglich

Die tatsächliche Rate hängt von Ihrer Bonität, Eigenmittelhöhe und Vertragslaufzeit ab. Wir beraten Sie gerne oder stellen den Kontakt zu einem Finanzierungspartner her.

Lage & Infrastruktur ? Alles in Gehweite

Supermarkt: ca. 270?m

Einkaufszentrum: ca. 350?m

Kindergarten: ca. 600?m

Schulen: ca. 150?m

Apotheke/Arzt: ca. 500?650?m

Öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Straßenbahn, Bahn, U-Bahn): 75?2.000?m

Sport & Freizeit: Stadtwanderwege, Radwege, Tennisplatz, Fußballplatz 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

Möchtest du auch eine Version für Anleger mit Fokus auf Bruttorendite und Mieteinnahmen? Ich kann das gerne ergänzen! 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 / Entfernung / Gesundheit / Arzt

## Eckdaten

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
|                                  | Nutzungsart: Privatimmobilie                                |
| Wohnfläche: 53.9m <sup>2</sup>   |   |
| Nutzfläche: 179.87m <sup>2</sup> | Befeuerung: Luftwärmepumpe,<br>hwbwert: 35.9m <sup>2</sup>  |
| Zimmer: 2                        | hwbklasse: Bm <sup>2</sup>                                  |
| Bäder: 1                         | fgeewert: 0.74m <sup>2</sup><br>fgeeklasse: Am <sup>2</sup> |

## Preisinformationen

Kaufpreis: 495000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Dean  
Nachname: Banovic  
Tel:: +43 676 9261 529  
E-Mail: db@fermoso.at