



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 137688

erstellt am : 19.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 454250€

Straße:

1230 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 70m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 77.5m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Jochen Schön

Tel: +43 676 733 7206

js@fermoso.at

## ALTMANNSDORFER ESPRIT! PROVISIONSFREI!



Willkommen an einem Ort, der nicht nur durch seine hervorragende Lage, sondern auch durch seinen modernen Charme besticht. Diese Immobilie zum Erstbezug bietet Ihnen die perfekte Kombination aus zeitgemäßem Lebensstil und bester Erreichbarkeit. Stellen Sie sich vor, wie Sie jeden Morgen in Ihrer stilvollen, neu gestalteten Wohnung aufwachen. Die lichtdurchfluteten Räume laden dazu ein, sich sofort wohlfühlen. Hier wurde an alles gedacht, um Ihnen ein Höchstmaß an Komfort und Lebensqualität zu bieten. Die moderne Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung schaffen eine harmonische Atmosphäre, die sowohl für Paare als auch für Familien ideal ist. Darüber hinaus profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur im näheren Umfeld. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt,

Apotheke, Schule oder Kindergarten ? alles ist in greifbarer Nähe. Auch Supermärkte sind schnell erreichbar, sodass Sie Ihre Einkäufe bequem erledigen können.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und machen Sie den 23. bezirk zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt. Hier erwarten Sie nicht nur ein neues Zuhause, sondern ein Ort, an dem Sie Ihre Träume verwirklichen können. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin. Ihr neues Kapitel beginnt hier!

## verfügbare Wohnungen

Wohnung  
Wohnfläche  
Zimmer  
Balkon  
Loggia  
Terrasse  
TG-Stellplatz  
Preis netto  
UST

Preis brutto

Top 2, 1.OG  
59m<sup>2</sup>  
3

6 m<sup>2</sup>

320.000?  
15%  
367.240?

Top 3, 1.OG  
33m<sup>2</sup>  
1  
1,5m<sup>2</sup>  
2,5m?

verkauft

-

verkauft

Top 4, 1.OG  
70m<sup>2</sup>  
3

7,5m<sup>2</sup>

395.000?  
15%  
453.960?

Top 5, 2.OG  
59m<sup>2</sup>  
3

6m<sup>2</sup>

330.000?  
15%  
379.200?

Top 6, 2.OG  
33m<sup>2</sup>  
1  
1,5m<sup>2</sup>  
2,5m<sup>2</sup>

185.000?  
15%  
212.800?

Top 7, 2.OG  
70m<sup>2</sup>  
3

7,5m<sup>2</sup>

405.000?  
15%  
465.900?

Top 8, 3.OG  
54m<sup>2</sup>  
2

6m<sup>2</sup>

310.000?

15%

365.620?

Top 9, 3.OG

33m<sup>2</sup>

1

1,5

2,5m<sup>2</sup>

185.000?

15%

212.800?

Top 10, 3.OG

64m<sup>2</sup>

2

8m<sup>2</sup>

365.000?

15%

419.460?

Top 13, 4.OG

64m<sup>2</sup>

2

8m<sup>2</sup>

375.000?

15%

431.500?

Top 15, 1-2 DG

122m<sup>2</sup>

4

45

1

660.000?

15%

760.480?

Perfekter Schnitt, perfektes Wohnfeeling! Kommunikativer Mittelpunkt ist das große, helle Wohn-Essbereich. Viel Platz bietet die Loggia und lädt zu entspannten Stunden an der frischen Luft ein. Die hochwertige Markenküche ist mit sämtlichen E-Geräten ausgestattet. Die zwei gemütlichen Schlafzimmer bieten optimalen Rückzug und Ruhe, das Bad mit Badewanne, Waschtisch Verbau und WM-Anschluss sorgt für einen frischen Start in den Tag. Ein extra WC und ein praktischer Abstellraum komplettieren das Raumkonzept.

#### Highlights

- Niedrigenergiehaus
- Beheizung über Luftwärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Hochwertiger Eichen- Paketboden mit Schweizerleiste
- Sonnenschutz mit Markise
- 3 Fach Verglasung
- Vollausgestattete Küche
- Natürlich belichtetes Stiegenhaus

Sichern Sie sich jetzt Ihre Finanzierung mit einen Sollzinssatz von 3%

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

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-immobilitaetreuhand.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 &lt;1.000m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;1.500m  
Krankenhaus &lt;1.500m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;5.000m  
Höhere Schule &lt;4.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;1.500m  
Einkaufszentrum &lt;1.500m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;1.000m  
Bank &lt;1.500m  
Post &lt;1.500m  
Polizei &lt;1.500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;500m  
Straßenbahn &lt;2.500m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;1.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 70m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 77.5m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 29.8m<sup>2</sup>

fgeewert: 0.74m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 454250€

Nebenkosten: 102.9€

## Kontaktinformationen

Vorname: Jochen

Nachname: Schön

Tel.: +43 676 733 7206

E-Mail: js@fermoso.at