



Inserat ID: 133896

erstellt am : 09.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 465750€

Straße:

1230 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Jochen Schön

Tel: +43 676 733 7206

js@fermoso.at

Wohnfläche: 70m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 77.5m<sup>2</sup>

## 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?

Diese bezaubernde Wohnung bietet Ihnen nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch eine perfekte Lage in einer der beliebtesten Wohngegenden der Stadt. Mit einer großzügigen Fläche von 70 m<sup>2</sup> verteilt auf 3 lichtdurchflutete Zimmer, erwartet Sie hier ein durchdachter Grundriss, der Raum für individuelle Gestaltung lässt. Die Wohnung befindet sich in der 1. Etage und überzeugt mit einem herrlichen Ausblick ins Grüne, der Ihnen jeden Tag das Gefühl von Weite und Ruhe vermittelt. Der offene Wohnbereich mit einer einladenden Wohnküche ist der perfekte Ort, um Freunde und Familie zu empfangen. Hier können Sie kulinarische Köstlichkeiten zaubern und unvergessliche Abende verbringen. Die hochwertige Ausstattung mit eleganten Fliesen und warmem Parkett sorgt für ein stilvolles Ambiente und höchsten Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight ist die Loggia, die Ihnen nicht nur zusätzlichen Platz im Freien bietet, sondern auch die Möglichkeit, die Abendsonne auf Ihrem Westbalkon zu genießen.

Die Wohnung ist nicht nur ein Wohnraum, sondern auch äußerst praktisch gelegen. Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn und Bahnhof ermöglicht Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums sowie der umliegenden Gebiete. Auch der Autobahnanschluss ist nur wenige Minuten entfernt.

Erleben Sie den perfekten Mix aus urbanem Leben und naturnahem Wohnen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Wohnung verzaubern! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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

Arzt &lt;1.000m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;1.500m Krankenhaus &lt;1.500m Kinder  
&lt; 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: 465750€

Nebenkosten: 102.9€

## Kontaktinformationen

Vorname: Jochen

Nachname: Schön

Tel.: +43 676 733 7206

E-Mail: [js@fermoso.at](mailto:js@fermoso.at)