

Inserat ID: 162600

erstellt am : 15.07.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 307650€

Straße:

1230 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 40.58m²

Nutzfläche: 49.37m²

Kontaktinformationen:

Dean Banovic

Tel: +43 676 9261 529

db@fermoso.at

PROVISIONSFREI- Smarte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 1. Obergeschoss



Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,

die Wohnung Top 6 im 1. Obergeschoss dieses modernen Neubauprojekts im 23. Bezirk überzeugt mit klarem Grundriss, hochwertiger Ausstattung und einem sonnigen Balkon. Ideal für Eigennutzer oder als durchdachte Vorsorgewohnung.

Bezugsfertig ab Herbst 2025.

Die Eckdaten im Überblick

Wohnfläche: ca. 40,6?m²

Balkon: ca. 7,4?m²

2 Zimmer + separates WC + Abstellraum

Raumhöhe: ca. 2,65?m

Einlagerungsraum im Untergeschoss inklusive

Ausstattung mit Stil & Funktion

Edler 3-Schicht Eichenparkett ?CHALET 190?

Feinsteinzeugfliesen im Format 60×120 cm in den Nassräumen

Fußbodenheizung & Bauteilkühlung für ein angenehmes Raumklima

Elektrische Außenbeschattung per Funkbedienung

Videogegensprechanlage

Einbruchhemmende Eingangstüre (RC3)

Balkon mit witterungsbeständigem Feinsteinzeugbelag

Energieversorgung über moderne Wärmepumpen

Photovoltaikanlage zur Stromversorgung der Allgemeinflächen

Tiefgaragenplatz optional verfügbar (Autolift)

Für Anleger ? alles aus einer Hand

Diese Wohnung eignet sich hervorragend als Anlage.

Ich übernehme für Sie auch die Vermietung ? unkompliziert, transparent und effizient.

Mit meinem All-in-One-Paket erhalten Sie eine Komplettlösung: Kaufabwicklung, Vermietung und Betreuung ? alles aus einer Hand.

Finanzierungsbeispiel (Wüstenrot, Juli 2025)

Beispiel für eine Finanzierung von ? 300.000:

Fixzinssatz 10 Jahre: 3,35?% p.a.

Monatliche Rate: ab ? 1.276,?

Effektivzinssatz: 3,8?% p.a.

Gesamtlaufzeit: bis zu 35 Jahre

Mindestzins-Szenario: ab ca. ? 1.019,?/Monat

Maximalszenario (6?% Zinsdeckel): bis ca. ? 1.668,?/Monat

Die konkrete Rate hängt von Ihrer Bonität und Eigenmitteln ab ? ich stelle gerne den Kontakt zu einem Finanzierungspartner her.

Lage ? alles fußläufig erreichbar

Supermarkt: ca. 270?m

Kindergarten: ca. 600?m

Volksschule & Gymnasium: ca. 150?m

Apotheke & Arzt: ca. 500?650?m

Straßenbahn, Bus, Bahn, U-Bahn: 75?m ? 2.000?m

Freizeitangebote: Stadtwanderwege, Radwege, Sportplätze

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: 40.58m²

Nutzfläche: 49.37m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 35.9m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.74m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 307650€

Kontaktinformationen

Vorname: Dean

Nachname: Banovic

Tel.: +43 676 9261 529

E-Mail: db@fermoso.at