

Inserat ID: 165680

erstellt am : 09.08.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 310000€

Straße:

1230 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 54m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 60m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Ilksev Karakas

Tel: +43 664 19 13 188

ik@fermoso.at

## ERSTBEZUG! FEELING HOME!



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 wohlzufühlen. Hier wurde an alles gedacht, um Ihnen ein Höchstmaß an Komfort und Lebensqualität zu bieten. Die moderne Ausstattung und durchdachte Raumauflteilung 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 lichtdurchflutete Wohnung im 3. Stock bietet Ihnen auf 54 m<sup>2</sup> eine durchdachte Raumauflistung mit zwei großzügigen Zimmern. Der Erstbezug garantiert Ihnen, dass alles neu und hochwertig ist ? von den eleganten Fliesen bis hin zum stilvollen Parkettboden. Die offene Wohnküche ist der perfekte Ort, um kulinarische Köstlichkeiten zu kreieren und gesellige Abende mit Freunden und Familie zu verbringen. Die hochwertige Ausstattung mit Fußbodenheizung sorgt für eine behagliche Atmosphäre in den kalten Monaten, während die umweltfreundliche Solarenergie einen zusätzlichen Beitrag zur Nachhaltigkeit leistet. Genießen Sie entspannende Bäder in der Badewanne und profitieren Sie von den modernen Annehmlichkeiten dieser Wohnung.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die traumhafte Loggia, die Ihnen einen herrlichen Ausblick auf die grüne Umgebung bietet. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen und die Ruhe genießen, während Sie gleichzeitig in unmittelbarer Nähe zur pulsierenden Stadt leben.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend ? Busse, U-Bahn und der Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und unkompliziert in alle Teile Wiens gelangen. Auch der Autobahnanschluss ist nur wenige Minuten entfernt, was die Anreise mit dem Auto besonders komfortabel macht.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

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

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 &lt;1.000m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;1.500m Krankenhaus &lt;1.500m Kinder & 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

	Nutzungsart: Privatimmobilie
Wohnfläche: 54m <sup>2</sup>	
Nutzfläche: 60m <sup>2</sup>	Befeuerung: Luftwärmepumpe, hwbwert: 29.8m <sup>2</sup>
Zimmer: 2	
Bäder: 1	fgeewert: 0.74m <sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 310000€  
Nebenkosten: 79.38€

## Kontaktinformationen

Vorname: Ilksev  
Nachname: Karakas  
Tel:: +43 664 19 13 188  
E-Mail: ik@fermoso.at