

Inserat ID: 165688

erstellt am : 09.08.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 453960€

Straße:

1230 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 70m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 78m<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 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?

Mit einer großzügigen Fläche von 70 m<sup>2</sup> erstreckt sich die Wohnung über die 1. Etage und bietet Ihnen drei helle und freundliche Zimmer, die sich perfekt für Paare, Familien oder als Investition eignen. Der offene Wohnbereich mit integrierter Wohnküche ist der Mittelpunkt der Wohnung und

lädt zu geselligen Abenden mit Freunden und Familie ein. Hier genießen Sie die Vorzüge einer modernen, offenen Küche, die mit hochwertigen Fliesen und Parkettböden versehen ist und ein harmonisches Wohnambiente schafft. Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für ein behagliches Raumklima sorgt, während die moderne Solarenergie-Anlage einen umweltfreundlichen und nachhaltigen Lebensstil unterstützt. Die elegante Badewanne im Badezimmer lädt zu entspannenden Momenten nach einem langen Tag ein. Die Loggia mit ihrem herrlichen Grünblick ist der ideale Rückzugsort, um die Seele baumeln zu lassen und die Natur direkt vor der Tür zu erleben. Stellen Sie sich vor, wie Sie bei einem Glas Wein den Sonnenuntergang genießen oder einfach nur die frische Luft schätzen. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Supermärkte befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Alltag so angenehm wie möglich. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie.

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

## Eckdaten

Wohnfläche: 70m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 78m<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: 453960€

Nebenkosten: 102.9€

## Kontaktinformationen

Vorname: Ilksev

Nachname: Karakas

Tel.: +43 664 19 13 188

E-Mail: ik@fermoso.at