



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 194436

erstellt am : 05.01.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 225000€

Straße:

1230 Wien

Wien Österreich

Nutzfläche: 37.79m<sup>2</sup>

Grundfläche: 506m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Ilksev Karakas

Tel: +43 664 19 13 188

ik@fermoso.at

## Ihr Erstbezug im Grünen: Moderne 1-Zimmer-Wohnung in 1230 Wien!



Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien!

Diese möblierte charmante Erdgeschosswohnung im begehrten 23. Bezirk bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohngefühl, sondern auch die perfekte Kombination aus urbanem Leben und erholsamer Natur. Mit einer Fläche von 37,79 m<sup>2</sup> und einem durchdachten Grundriss ist diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder als attraktive Kapitalanlage.

Der Kaufpreis von nur 240.000,00 € macht dieses Angebot zu einer einmaligen Gelegenheit, in eine

hochwertige Immobilie zu investieren. Die Wohnung ist ein Erstbezug und bietet Ihnen somit die Möglichkeit, Ihr individuelles Wohnkonzept von Anfang an zu verwirklichen.

Für Ihr Fahrzeug steht Ihnen eine Garage zur Verfügung, die Ihnen zusätzlichen Komfort und Sicherheit bietet.

Die Wohnung besticht durch einen modernen Stadtblick und eine gute Ausstattung. Der elegante Laminatboden und die Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Wohnklima, während die Einbauküche zum Kochen und Verweilen einlädt. Das Badezimmer ist mit einer komfortablen Dusche ausgestattet und überzeugt durch Funktionalität und Stil.

Ein Personenaufzug ermöglicht Ihnen den barrierearmen Zugang zur Garage, wodurch sie auch für Personen mit eingeschränkter Mobilität bestens geeignet ist. Die Fernwärme sorgt für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit, sodass Sie sich das ganze Jahr über in Ihrem neuen Zuhause wohlfühlen können.

Die Verkehrsanbindung: In unmittelbarer Nähe finden Sie Haltestellen von Bussen, den Bahnhof, sowie einen schnellen Anschluss an die Autobahn, die Ihnen eine unkomplizierte Anbindung an das restliche Wien und darüber hinaus bietet.

Für Ihre täglichen Besorgungen und die Bedürfnisse Ihres Alltags ist die Umgebung bestens ausgestattet. Eine Apotheke, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und ein Einkaufszentrum befinden sich in fußläufiger Nähe, sodass Sie alles, was Sie benötigen, schnell und bequem erreichen können.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Wohnung verzaubern und genießen Sie das Leben in einer der lebenswertesten Städte der Welt. 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. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;1.500m  
Krankenhaus &lt;1.500m  
Kinder &lt;3.500m  
Höhere Schule &lt;3.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;1.500m  
Einkaufszentrum &lt;1.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;1.000m  
Bank &lt;1.000m  
Post &lt;1.500m  
Polizei &lt;500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;1.500m  
Straßenbahn &lt;1.500m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 506m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Privatimmobilie

Nutzfläche: 37.79m<sup>2</sup>

Befuerung: Fern,

hwbwert: 39.6m<sup>2</sup>

Zimmer: 1

hwbklassse: Bm<sup>2</sup>

Bäder: 1

fgeewert: 0.89m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 225000€

Nebenkosten: 150€

## Kontaktinformationen

Vorname: Ilksev

Nachname: Karakas

Tel.: +43 664 19 13 188

E-Mail: ik@fermoso.at