

**Anlegerhit im 23. Bezirk- wir helfen bei der Vermarktung.**



**Objektnummer: 4515**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilienreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	39,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	280.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Dean Banovic**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Erdbergstraße 52-60 / Stiege 3 / Top 10  
1030 Wien

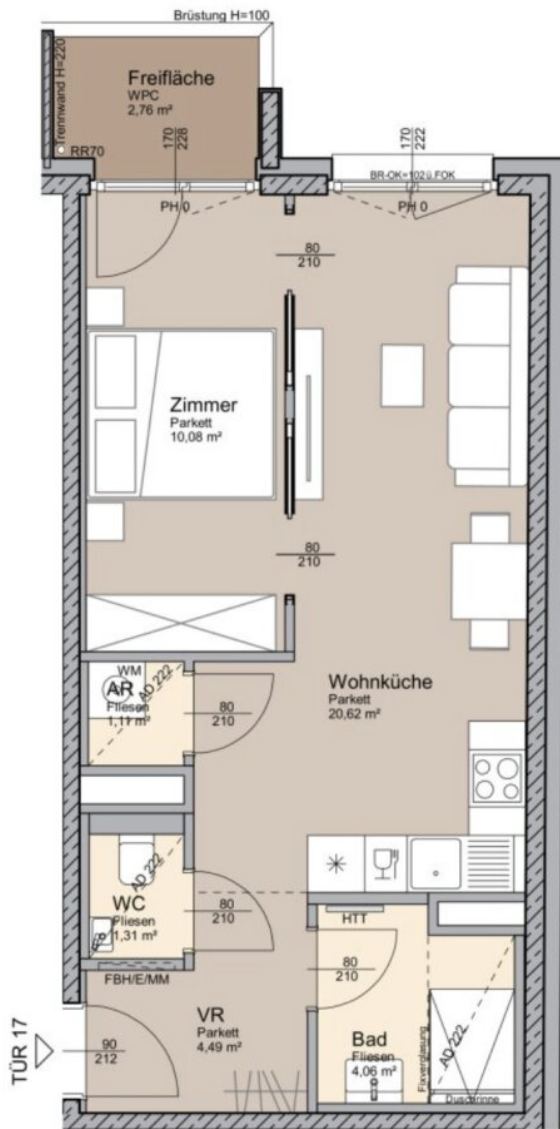
T +43 676 9261 529











Planstand: 21.11.2023

IMMOBILIENREUHAND  
**fermoso**<sub>3r</sub>



# Objektbeschreibung

Liebe Interessentin, Lieber Interessent.

## Exklusives Neubauprojekt – Moderne, provisionsfreie Wohnungen in zentraler Lage

Dieses Neubauprojekt bietet stilvolles Wohnen mit höchstem Komfort und moderner Architektur. Die großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnungen sind ideal für anspruchsvolle Bewohner, die ein modernes, urbanes Umfeld schätzen. Jede Einheit besticht durch durchdachte Grundrisse und hochwertige Ausstattungen.

### Ausstattung im Detail:

- **Edle Parkettböden** in allen Wohnräumen für eine angenehme Atmosphäre
- **Fußbodenheizung** sorgt für behagliche Wärme in allen Zimmern
- **Moderne, hochwertige Bäder** mit eleganten Armaturen und großformatigen Fliesen
- **Elektrische Außenjalousien** für optimale Lichtregulierung und Privatsphäre
- **Großzügige Balkone und Terrassen**, die zusätzlichen Wohnraum im Freien schaffen
- **Barrierefreier Zugang** zu allen Wohnungen und Gemeinschaftsbereichen
- **Tiefgaragenstellplätze** für bequeme und sichere Parkmöglichkeiten

### Lage:

Die Lage bietet sowohl eine hervorragende Verkehrsanbindung als auch eine gute Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten:

### Verkehrsanbindungen:

- **Bus:** Die Bushaltestelle **62A** liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Diese Linie bietet



eine direkte Verbindung zu den wichtigsten Knotenpunkten und U-Bahn-Stationen der Stadt.

- **S-Bahn:** Eine neue **S-Bahn-Station Rosenhügel** ist in Planung und wird die Erreichbarkeit weiter verbessern. Schon jetzt ist das Stadtzentrum in ca. 35 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.
- **U-Bahn:** Über den Bus ist auch die U-Bahn-Linie **U6** gut erreichbar, die in Richtung Norden und Süden verkehrt und eine schnelle Verbindung zu anderen Teilen der Stadt bietet.
- **Autobahn:** Für Autofahrer ist die Nähe zur **Südosttangente (A23)** besonders praktisch, die eine schnelle Anbindung an die Hauptverkehrsrouten Wiens und die umliegenden Regionen gewährleistet.

#### **Einkaufsmöglichkeiten:**

- **Supermärkte:** In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Supermärkte, wie **Billa** und **Hofer**, die den täglichen Bedarf abdecken.
- **Shopping-Center Riverside:** Nur wenige Minuten entfernt liegt das **Riverside Einkaufszentrum**, das eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und Dienstleistern bietet.
- **Lokale Geschäfte:** Zusätzlich zu den großen Einkaufszentren gibt es zahlreiche kleinere Geschäfte, Apotheken und Bäckereien, die ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar sind.

#### **Finanzierungsunterstützung:**

Bei der Finanzierung arbeiten wir mit starken Partnern zusammen, die Sie auch bei geringem Eigenkapital unterstützen können.

#### **Verfügbare Wohnungen**

**Top 03**

**Top 08**

**Top 09**

**Top 10**

**Top 12**

**Top 13**

**Top 15**

**Top 16**

**Top 17**

**Top 18**

**Top 19**

**Top 20**

**Top 21**

**Top 22**

**Top 23**

**Top 24**

**Top 25**

**Top 26**

**Top 27**

**Top 28**

**Top 29**

**Top 30**

**Top 31**

**Top 32**

**Top 33**

**Top 34**

**Top 36**

**Top 37**

**24 Stunden erreichbar, 7 Tage die Woche!**

**Wenn Sie Besichtigungen wünschen, zögern Sie nicht, sich bei uns zu melden.**

**Dean Banovic**

Mobil: +43 676 926 1529

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

**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) - <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 <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap