

# STADTHAUS IN UNMITTELBARER NÄHE ZUR ALTEN DONAU!



**Objektnummer: 5982**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Stadthaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	116,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	129,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	55,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,75
<b>Kaufpreis:</b>	798.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	315,00 €
<b>USt.:</b>	31,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



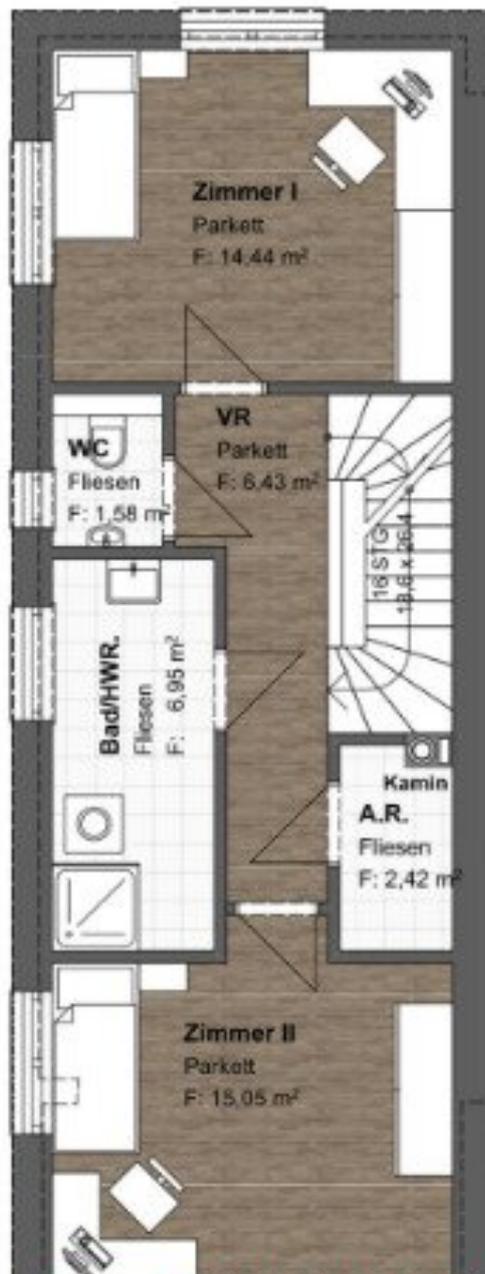
**Jochen Schön**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH

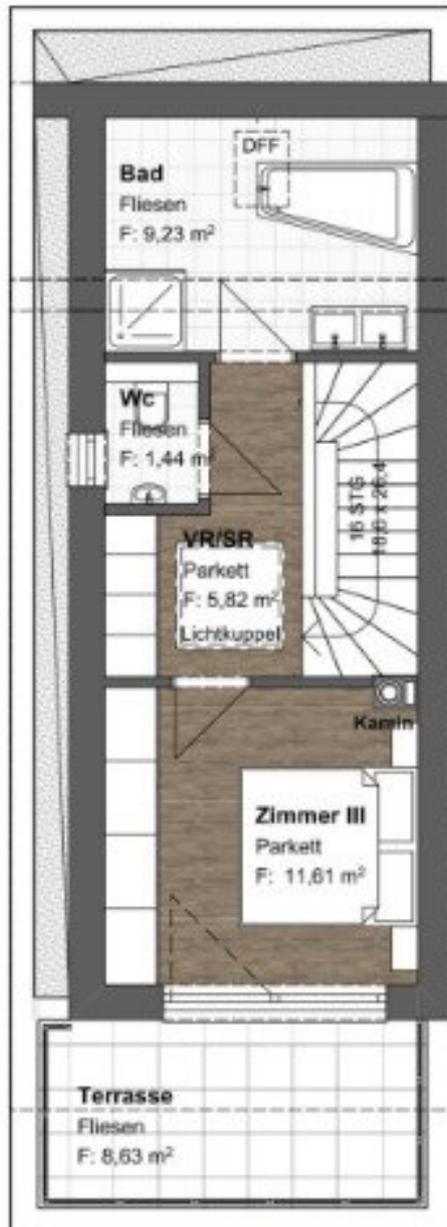


es choss





IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

## Objektbeschreibung

Diese beeindruckende Immobilie vereint urbanen Lebensstil mit einem Hauch von Natur und ist der perfekte Ort für Familien, Paare oder alle, die das Besondere lieben. Auf großzügigen 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstreckt sich dieses lichtdurchflutete Haus über insgesamt 4 Zimmer, die Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ob Sie einen gemütlichen Rückzugsort für die Familie schaffen oder ein inspirierendes Homeoffice einrichten möchten – hier finden Sie den idealen Raum für all Ihre Bedürfnisse. Der Erstbezug garantiert Ihnen, dass Sie in ein makelloses und modernes Zuhause einziehen, das ganz nach Ihren Vorstellungen gestaltet ist. Die hochwertige Ausstattung des Hauses spricht für sich: Fliesen und edles Parkett sorgen für ein stilvolles Ambiente, während die Fußbodenheizung und die Zentralheizung für Wohlfühltemperaturen zu jeder Jahreszeit garantieren. Die beiden Badezimmer sind modern und bieten Ihnen mit Fenstern ausreichend Tageslicht, sodass Sie Ihren Morgen entspannt beginnen können.

Ein Highlight dieser Immobilie ist der wunderschöne Garten, der Ihnen eine Oase der Ruhe bietet. Genießen Sie entspannte Stunden im Freien oder laden Sie Freunde zu geselligen Grillabenden auf einer der zwei einladenden Terrassen ein. Der Südbalkon lässt Sie die Sonne in vollen Zügen genießen und bietet Ihnen einen herrlichen Ausblick ins Grüne – ein echtes Privileg in einer Großstadt wie Wien.

Ergreifen Sie die Chance, Eigentümer dieses einzigartigen Stadthauses in einer der gefragtesten Lagen Wiens zu werden. Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Angebot begeistern!

Es handelt sich um einen Baurechtsgrund des Stifts Klosterneuburg mit 100 Jahren Laufzeit mit der Option zur Verlängerung. Baurechtszins 410€/Monat

**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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap