

**3-Zimmer Maisonettewohnung | 1100 Wien | 71,23 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche**



Wohnküche

**Objektnummer: 6729/128**

**Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Inzersdorfer Straße 121
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,23 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	3
Keller:	0,92 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 32,45 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,85
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	204,45 €
USt.:	20,45 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH  
Kärntner Straße 21-23 / 1 / 12  
1010 Wien













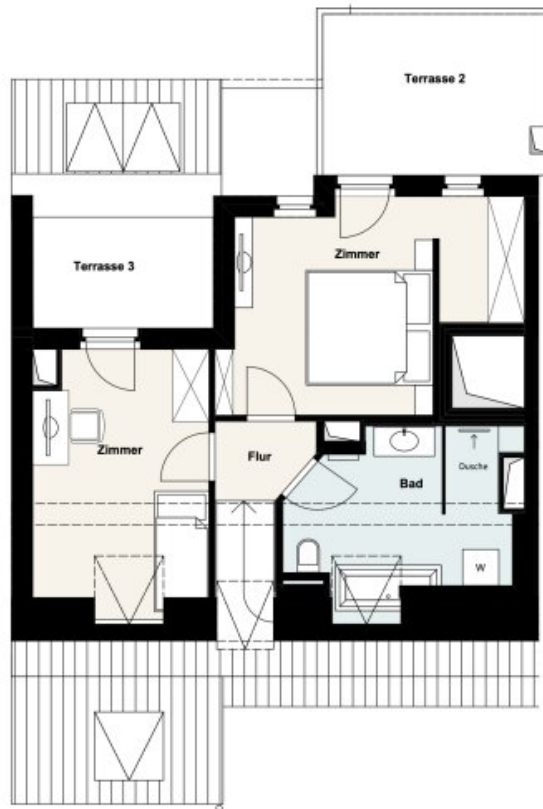
## TOP 33

1. und 2. Dachgeschoss

Vorraum	2,95 m <sup>2</sup>
Wohnküche	25,13 m <sup>2</sup>
WC	1,64 m <sup>2</sup>
Flur	2,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,07 m <sup>2</sup>
Zimmer	15,08 m <sup>2</sup>
Bad/WC	11,36 m <sup>2</sup>

**WNF** 71,23 m<sup>2</sup>

Terrasse 1	17,67 m <sup>2</sup>
Terrasse 2	11,03 m <sup>2</sup>
Terrasse 3	5,67 m <sup>2</sup>



Ausrichtung





# Objektbeschreibung

## Über das Projekt

Das Neubauprojekt auf der Inzersdorfer Straße 121 kombiniert städtisches Wohnen mit einer optimalen Infrastruktur im lebendigen 10. Wiener Gemeindebezirk. Die zentrale Lage bietet eine ausgezeichnete Anbindung an das Stadtleben und gleichzeitig den Komfort einer ruhigen Wohnatmosphäre. Das Gebäude umfasst 35 durchdacht geplante Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen 31 m<sup>2</sup> und 82 m<sup>2</sup>, die mit großzügigen Außenflächen wie Balkonen oder Terrassen ergänzt werden.

Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur: Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Einkaufszentrum und Erholungsgebiet Wienerberg sind in nur 15 Gehminuten erreichbar und bieten vielfältige Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten.

Autofahrern steht eine hauseigene Tiefgarage zur Verfügung, in der Stellplätze für Anleger um € 30.000,00 zzgl. 20% USt und für Eigennutzer um € 32.000,00 erworben werden können. Damit ist auch für komfortable Mobilität gesorgt.

## Ausstattung

- Fußbodenheizung in allen Räumen, Fernwärme
- Splitklimaanlagen in Dachgeschosswohnungen vorbereitet
- Rauchmelder in allen Aufenthaltsräumen, bis auf Küchenbereich
- Einbruchhemmende, rauchdichte Brandschutztüren
- Eichenparkett und in Nassräumen Fliesen 60/30
- Dreifach-isolierverglaste Kunststoffenster
- Außenliegender Sonnenschutz
- Personenaufzug
- Tiefgaragenstellplatz im Haus
- Kinderwagenabstellraum im Haus
- Fahrradabstellplatz im jeweiligen Kellerabteil

## **Über die Wohnung**

Dieser Grundriss überzeugt durch seine geschickte Aufmachung und bietet komfortables Wohnen auf zwei Ebenen. Im 1. Dachgeschoss erwartet Sie eine großzügige, über 25 m<sup>2</sup> große Wohnküche, die durch durchdachte Verwinkelungen zusätzlichen Charme und Funktionalität bietet. Ein Gäste-WC rundet diese Ebene ab.

Im oberen Geschoss befinden sich zwei helle Zimmer, die jeweils über eine eigene Terrasse verfügen – ideal, um frische Luft und Privatsphäre zu genießen. Ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und einem WC mit Fenster bietet zusätzlichen Komfort und Helligkeit.

## **Die Raumaufteilung im Detail**

- Vorraum mit 2,95 m<sup>2</sup>
- Offene Wohnküche mit 25,13 m<sup>2</sup>
- Separates WC mit 1,64 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit 13,07 m<sup>2</sup> und Terrasse mit 5,67 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit 15,08 m<sup>2</sup> und Terrasse mit 11,03 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC mit 11,36 m<sup>2</sup>
- Terrasse mit 17,67 m<sup>2</sup>

## **Preisinformation**

Der angeführte Kaufpreis bezieht sich auf den Erwerb als Anlegerwohnung für Vermietungszwecke, somit versteht sich dieser zzgl. 20% USt.

Anleger-Preis: € 599.000,00 (zzgl. 20% USt)

Eigennutzer-Preis: € 639.000,00

Zuzügliches Zubehör:

Garagenstellplatz: € 30.000,00 (zzgl. 20% USt) für Anleger, € 32.000,00 für Eigennutzer

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

**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://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://avana-real-estate.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 <50m

Apotheke <200m

Klinik <450m

Krankenhaus <400m

### **Kinder & Schulen**

Schule <125m

Kindergarten <250m

Universität <1.525m

Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <475m

Einkaufszentrum <1.725m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <100m

U-Bahn <225m

Straßenbahn <100m

Bahnhof <650m

Autobahnanschluss <2.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap