

## 2-Zimmer Wohnung mit großem Dachgarten | 1100 Wien



Wohnküche

**Objektnummer: 6729/118**

**Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Inzersdorfer Straße 121
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	46,44 m <sup>2</sup>
Keller:	0,92 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 32,45 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,85
Kaufpreis:	257.000,00 €
Betriebskosten:	105,58 €
USt.:	10,56 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

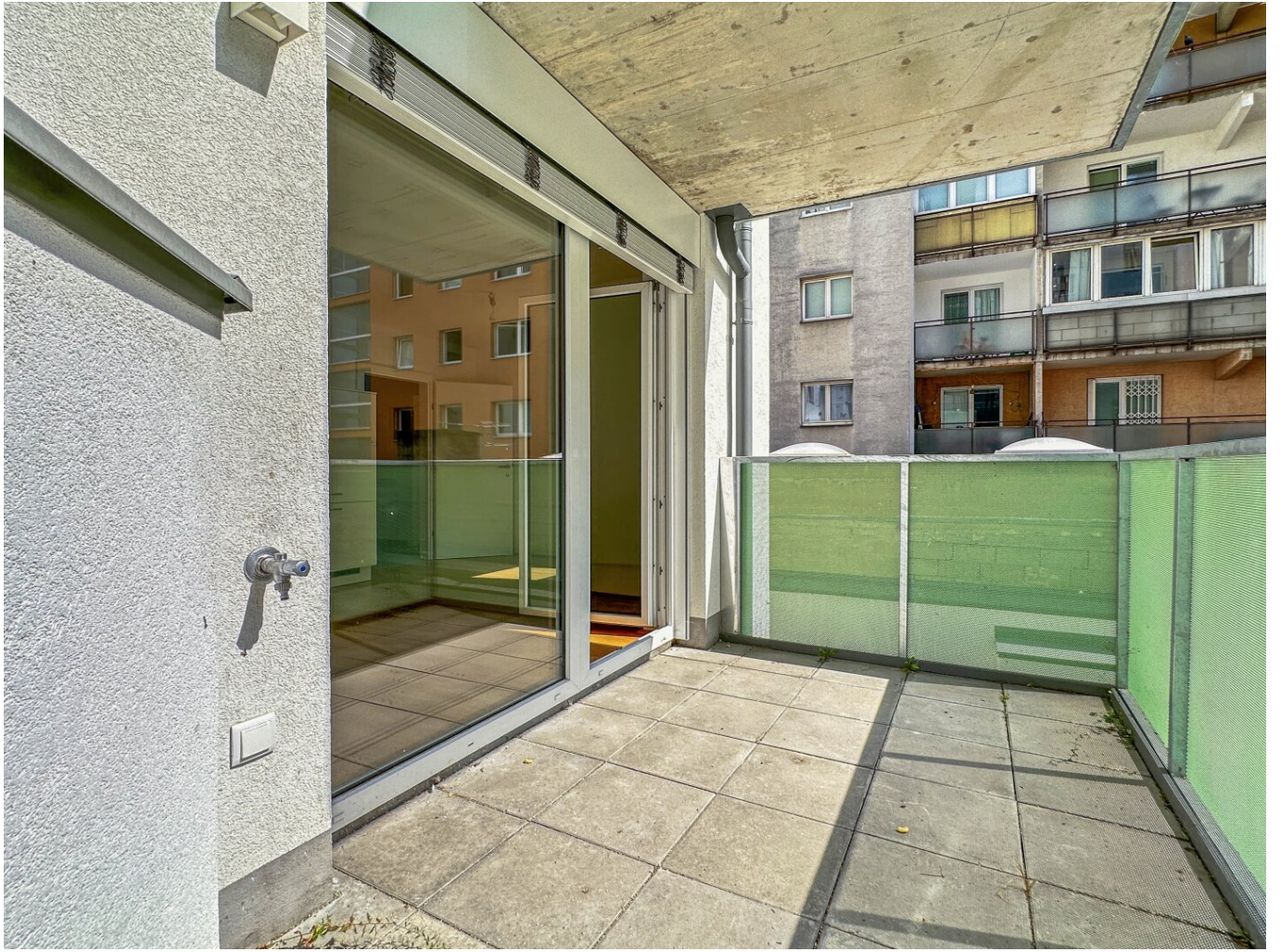
## Ihr Ansprechpartner



**Avana Real Estate GmbH**

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









# TOP o6

1. OBERGESCHOSS

Vorraum	7,65 m <sup>2</sup>
Wohnküche	16,20 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,38 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,17 m <sup>2</sup>

**WNF** 42,40 m<sup>2</sup>

Balkon	5,62 m <sup>2</sup>
Dachgarten	46,44 m <sup>2</sup>

Ausrichtung



# Objektbeschreibung

## Über das Projekt

Dieses Neubauprojekt liegt in einem Straßenzug auf der Inzersdorfer Straße 121 im 10. Bezirk. In dem Gebäude befinden sich 35 qualitative Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen 31 m<sup>2</sup> und 82 m<sup>2</sup>. Alle freien Wohneinheiten verfügen über mindestens eine Außenfläche, einen außenliegenden Sonnenschutz, Rauchmelder und Eichenparkettböden.

Das Haus befindet sich in einer sehr guten Lage. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der unmittelbaren Umgebung, das Einkaufszentrum und Erholungsgebiet Wienerberg erreicht man in 15 Minuten zu Fuß. Wer nicht auf sein Auto verzichten möchte, kann in der hauseigenen Tiefgarage einen Stellplatz um € 32.000,- erwerben.

## Highlights

- Bodenbelag: Eichenparkett und in Nassräumen Fliesen 60/30
- Fenster: dreifach-isolierverglaste Kunststofffenster
- Rauchmelder in allen Aufenthaltsräumen, bis auf Küchenbereich
- Fußbodenheizung in allen Räumen, Fernwärme
- außenliegender Sonnenschutz
- einbruchhemmende, rauchdichte Brandschutztüren
- Personenaufzug
- Tiefgaragenstellplatz im Haus
- Kinderwagenabstellraum im Haus
- Fahrradabstellplatz im jeweiligen Kellerabteil
- Splitklimaanlagen in Dachgeschosswohnungen vorbereitet

## Beschreibung der Wohnung

Diese zum Kauf stehende Wohnung überzeugt mit einem perfekt durchdachten Grundriss. Alle Räume – die Wohnküche, das Schlafzimmer und das Badezimmer – sind zentral vom Vorraum aus begehbar und bieten somit maximalen Komfort und Flexibilität.

Das absolute Highlight dieser Wohnung ist der beeindruckende, über 46 m<sup>2</sup> große Dachgarten, der direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich ist. Im Sommer bietet dieser weitläufige Außenbereich die perfekte Kulisse für Grillfeste, entspannte Sonnenbäder oder gemütliche Abende unter freiem Himmel.

Ein weiterer Vorteil: Die moderne Küche ist bereits eingebaut und im Kaufpreis inkludiert, sodass Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen können.

### **Die Raumaufteilung im Detail**

- Vorraum mit 7,65 m<sup>2</sup>
- Offene Wohnküche mit 16,20 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit 13,38 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche und WC mit 5,17 m<sup>2</sup>
- Balkon bei Wohnküche mit 5,62 m<sup>2</sup>
- Dachgarten bei Balkon mit 46,44 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: € 257.000,00 (zzgl. 20% USt)

Eigennutzer-Preis: € 287.000,00

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