

**2-Zimmer Wohnung mit Terrasse | Wien Floridsdorf | 42,47  
m<sup>2</sup> Wohnfläche**



Wohnküche

**Objektnummer: 6729/111**

**Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Baumergasse 2A
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	42,47 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,82 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	298.013,00 €
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

T +43 1 934 60 48

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





# TOP 27

3. STOCK

Vorraum	4,16 m <sup>2</sup>
Wohnküche	21,42 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,65 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,24 m <sup>2</sup>

**WNF** 42,47 m<sup>2</sup>

Terrasse 3,75 m<sup>2</sup>

Ausrichtung



# Objektbeschreibung

## Über das Projekt

Dieses Neubauprojekt in der Baumergasse 2a im 21. Bezirk bietet eine ideale Kombination aus urbanem Leben und ruhigem Wohnumfeld. Durch die Lage an einer Nebenfahrbahn der Brünner Straße profitiert man von einer hervorragenden Anbindung und gleichzeitig von einem ruhigen Wohngefühl.

Die insgesamt 31 Wohneinheiten des Projekts variieren in der Größe zwischen 31 m<sup>2</sup> und 72 m<sup>2</sup> und verfügen überwiegend über Außenflächen. Die hochwertigen Ausstattungsmerkmale wie Eichenparkettböden, dreifach-isolierverglaste Kunststofffenster und außenliegender elektrischer Sonnenschutz sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Zudem tragen Rauchmelder in allen Aufenthaltsräumen (außer in der Küche) zur Sicherheit bei.

Die Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zur Straßenbahn und dem Bahnhof Siemensstraße optimal. Dies ermöglicht es, in kürzester Zeit andere Bezirke Wiens zu erreichen. Für diejenigen, die ihr Auto nutzen möchten, besteht die Möglichkeit, einen Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage zu erwerben.

In der Umgebung findet man zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Zusätzlich befinden sich das Einkaufszentrum Trillerpark und das Shopping Center Nord in unmittelbarer Nähe, beide in unter 20 Minuten Gehentfernung.

## Besondere Highlights des Projekts

- **Bodenbelag:** Hochwertiges Eichenparkett in den Wohnräumen, Fliesen im Format 60/30 in den Nassräumen.
- **Fenster:** Dreifach-isolierverglaste Kunststofffenster für optimale Energieeffizienz.
- **Sicherheit:** Rauchmelder in allen Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küchenbereich), Fußbodenheizung in allen Räumen, betrieben durch Fernwärme.
- **Sonnenschutz:** Elektrisch bedienbarer außenliegender Sonnenschutz.
- **Sicherheitstüren:** Brandschutzwohnungseingangstüren mit Spion und Vorbereitung für Video-Türsprechanlagen.
- **Komfort:** Personenaufzug und Tiefgarage mit einem Stapelparksystem.
- **Gemeinschaftsflächen:** Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder, sowie ein Kinderspielraum.

- **Dachgeschoss:** Vorbereitung für Split-Klimaanlagen in den Dachgeschosswohnungen.

### **Beschreibung der Wohnung**

Diese zum Kauf stehende Wohnung befindet sich im 3. Liftgeschoss. Vom Vorzimmer aus gelangen Sie in das Badezimmer, das mit einer Dusche, einem WC und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Die Wohnung besticht durch einen großzügig geschnittenen Wohn- und Essbereich, der dank einer großen Fensterfront und stilvollem Bodenbelag besonders einladend wirkt. Von hier aus gelangen Sie auf die über 3 m<sup>2</sup> große Terrasse. Zusätzlich bietet die Wohnung ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Schlafzimmer eignet.

### **Die Raumaufteilung im Detail**

- Vorraum mit 4,16 m<sup>2</sup>
- Offene Wohnküche mit 21,42 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit 11,65 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss mit 5,24 m<sup>2</sup>
- Terrasse mit 3,75 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: € 298.013,00 (zzgl. 20% USt)

Eigennutzer-Preis: € 319.000,00

Zuzügliches Zubehör:

Tiefgaragenstellplatz: € 29.000,00 (zzgl. 20% USt) für Anleger, € 31.000,00 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 <125m

Apotheke <225m

Klinik <900m

Krankenhaus <925m

### **Kinder & Schulen**

Schule <225m

Kindergarten <150m

Universität <2.125m

Höhere Schule <2.100m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <375m

### **Sonstige**

Geldautomat <175m

Bank <175m

Post <175m

Polizei <300m

### **Verkehr**

Bus <175m

U-Bahn <1.925m

Straßenbahn <225m

Bahnhof <825m

Autobahnanschluss <875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap