

**3-Zimmer Wohnung mit 2 Terrassen | 1210 Wien | 72,71 m²
Wohnfläche**



Wohnküche

Objektnummer: 6729/115

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Baumergasse 2A
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	72,71 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 35,82 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	562.025,00 €
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







TOP 31

4. STOCK

Vorraum	4,86 m ²
Wohnküche	29,87 m ²
Zimmer	12,56 m ²
Zimmer	12,31 m ²
Bad	5,96 m ²
WC	1,64 m ²
AR	2,12 m ²
SR	3,39 m ²
WNF	72,71 m²
Terrasse 1	10,90 m ²
Terrasse 2	13,80 m ²



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 m² und 72 m² 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 moderne Wohnung bietet auf einer Ebene alle Vorteile zeitgemäßen Wohnens. Der großzügige Vorraum mit 4,86 m² führt Sie in die helle, offene Wohnküche mit 29,87 m², die den Mittelpunkt der Wohnung bildet. Von hier aus gelangen Sie auf zwei separate Terrassen, die ideal zum Entspannen im Freien einladen.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer (12,56 m² und 12,31 m²), die vielseitig nutzbar sind. Ein praktischer Schrankraum mit 3,39 m² sorgt für zusätzlichen Stauraum. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet, während das WC separat untergebracht ist. Ein zusätzlicher Abstellraum mit 2,12 m² rundet das Raumangebot ab.

Die Raumaufteilung im Detail

- Vorraum mit 4,86 m²
- Offene Wohnküche mit 29,87 m²
- Zimmer mit 12,56 m²
- Zimmer mit 12,31 m²
- Schrankraum mit 3,39 m²
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche mit 5,96 m²
- Separates WC mit 1,64 m²
- Abstellraum mit 2,12 m²
- Terrasse mit 10,90 m²
- Terrasse mit 13,80 m²

Preisinformation

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

Anleger-Preis: € 562.025,00 (zzgl. 20% USt)

Eigennutzer-Preis: € 599.000,00

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