

**2-Zimmer Wohnung mit großzügiger Freifläche: Ihr neues Zuhause wartet auf Sie! | 1100 Wien**



Zimmer

**Objektnummer: 6729/117**

**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:	50,09 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	25,35 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:	272.000,00 €
Betriebskosten:	119,85 €
USt.:	11,99 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Avana Real Estate GmbH**

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

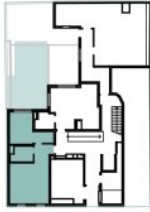












# TOP 01

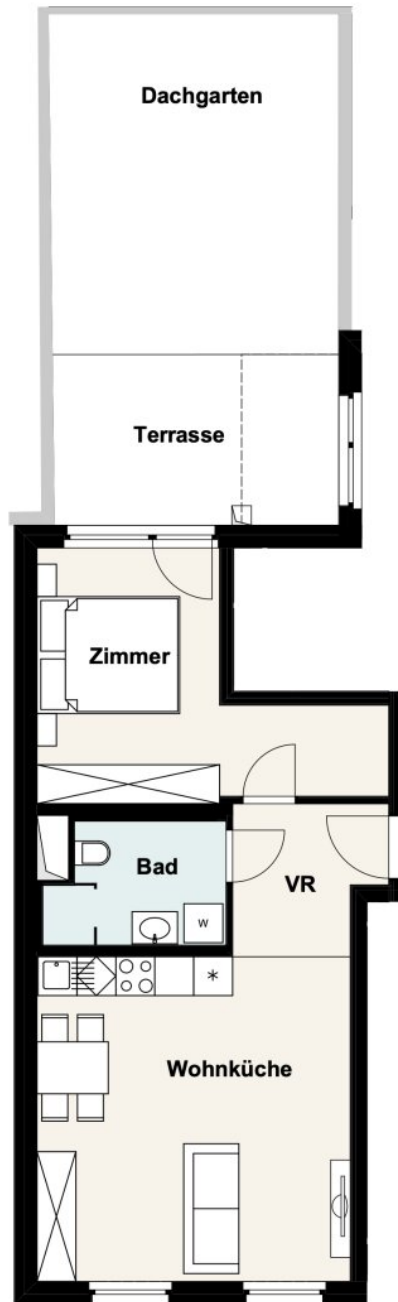
ERDGESCHOSS

Vorraum 5,15 m<sup>2</sup>  
Wohnküche 24,76 m<sup>2</sup>  
Zimmer 15,13 m<sup>2</sup>  
Bad/WC 5,05 m<sup>2</sup>

**WNF 50,09 m<sup>2</sup>**

Terrasse 13,21 m<sup>2</sup>  
Dachgarten 25,35 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

Sie suchen eine moderne 2-Zimmer-Wohnung mit einer großzügigen Freifläche? Dann könnte diese Immobilie genau das Richtige für Sie sein. Der durchdachte Grundriss bietet eine optimale Raumnutzung: Vom Vorraum aus gelangen Sie zentral in alle Räume.

Das Badezimmer ist stilvoll mit einer Dusche, einem WC und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Der offene Wohn- und Essbereich mit über 24 m<sup>2</sup> lädt zum Verweilen ein und befindet sich linkerhand direkt nach der Eingangstür. Auf der rechten Seite finden Sie das gemütliche Schlafzimmer, welches Ihnen direkten Zugang zum Highlight dieser Wohnung verschafft: die beeindruckende Terrasse und den einladenden Dachgarten.

## Die Raumaufteilung im Detail

- Vorraum mit 5,15 m<sup>2</sup>
- Wohnküche mit 24,76 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit 15,13 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche und WC mit 5,05 m<sup>2</sup>
- Terrasse mit 13,21 m<sup>2</sup>
- Angrenzender Dachgarten mit 25,35 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: € 272.000,00 (zzgl. 20% USt)

Eigennutzer-Preis: € 306.400,00

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