

**Durchdachte 2-Zimmer Wohnung | 45,88 m<sup>2</sup> Wohnfläche |  
Wien Floridsdorf**



Wohnküche

**Objektnummer: 6729/86**

**Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Baumergasse 2A
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	45,88 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,82 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	228.421,00 €
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



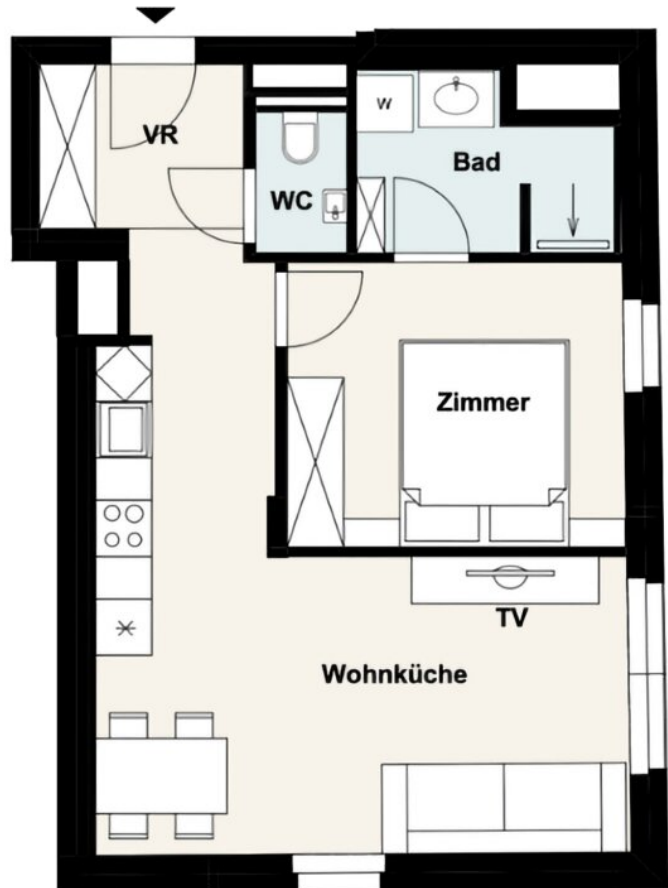


# TOP 01

ERDGESCHOSS

Vorraum	3,91 m <sup>2</sup>
Wohnküche	24,66m <sup>2</sup>
Zimmer	11,15 m <sup>2</sup>
Bad	4,66 m <sup>2</sup>
WC	1,50 m <sup>2</sup>
<b>WNF</b>	<b>45,88 m<sup>2</sup></b>

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 Kunststoffenster 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 Kunststoffenster 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 Erdgeschosswohnung bietet eine Wohnfläche von 45,88 m<sup>2</sup>. Der durchdachte Grundriss umfasst ein einladendes Vorzimmer, von dem aus Sie sowohl das separate WC als auch den großzügigen, L-förmigen Wohnbereich mit über 24 m<sup>2</sup> erreichen. Das Schlafzimmer mit einer Fläche von über 11 m<sup>2</sup> verfügt über einen direkten Zugang zum angrenzenden Badezimmer, das mit einer Dusche und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist.

### **Die Raumaufteilung im Detail**

- Vorraum mit 3,91 m<sup>2</sup>
- Offene Wohnküche mit 24,66 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit 11,15 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche mit 4,66 m<sup>2</sup>
- Separates WC mit 1,50 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: € 228.421,00 (zzgl. 20% USt)

Eigennutzer-Preis: € 249.000,00

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