

## 2-Zimmer Wohnung mit Balkon | Möbliert | 1100 Wien Favorite



Wohnküche

**Objektnummer: 6729/576**

**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:	40,78 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	0,92 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 32,45 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,85
Kaufpreis:	285.900,00 €
Betriebskosten:	96,35 €
USt.:	9,64 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



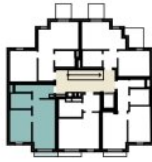
### Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH  
Kärntner Straße 21-23 / 1 / 12  
1010 Wien









# TOP 13

3. OBERGESCHOSS

Vorraum	4,56 m <sup>2</sup>
Wohnküche	18,02 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,03 m <sup>2</sup>
Bad	5,08 m <sup>2</sup>
WC	2,09 m <sup>2</sup>

**WNF** 40,78 m<sup>2</sup>

Balkon 1,70 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**

Die Wohnung Top 13 befindet sich im 3. Obergeschoss eines modernen Wohngebäudes. Mit einer Wohnfläche von 40,78 m<sup>2</sup> bietet diese charmante Wohnung alles, was man für einen komfortablen Aufenthalt benötigt. Der Vorraum mit 4,56 m<sup>2</sup> führt in die großzügige Wohnküche, die mit 18,02 m<sup>2</sup> reichlich Platz bietet und über einen gemütlichen Essbereich verfügt. Das stilvoll möblierte Zimmer mit 11,03 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Stauraum und eine angenehme Schlafmöglichkeit. Das Badezimmer mit 5,08 m<sup>2</sup> ist mit einer Badewanne und modernen Sanitäreinrichtungen ausgestattet, während das separate WC mit 2,09 m<sup>2</sup> zusätzlichen Komfort bietet. Ein besonderes Highlight ist der Balkon mit 1,70 m<sup>2</sup>, der einen kleinen, aber feinen Außenbereich für entspannte Momente bietet.

Diese Wohnung ist möbliert und ermöglicht einen sofortigen Einzug.

## **Die Raumaufteilung im Detail**

- Vorraum mit 4,56 m<sup>2</sup>
- Offene Wohnküche mit 18,02 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit 11,03 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne mit 5,08 m<sup>2</sup>
- WC mit 2,09 m<sup>2</sup>
- Balkon mit 1,70 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: € 285.900,00 (zzgl. 20% USt)

Eigennutzer-Preis: € 305.500,00

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