# 3-Zimmer Dachgeschosswohnung mit 4 Terrassen | 1100 Wien



Wohnküche

Objektnummer: 6729/127
Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land: PLZ/Ort:

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Terrassen:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Inzersdorfer Straße 121 Wohnung - Dachgeschoß

Österreich 1100 Wien Neubau 82,58 m<sup>2</sup>

3

1

4

0,92 m<sup>2</sup>

B 39,20 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**B** 0,92

699.000,00 €

210,70 €

21,07€

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Avana Real Estate GmbH**

Avana Real Estate GmbH Kärntner Straße 25/7 1010 Wien



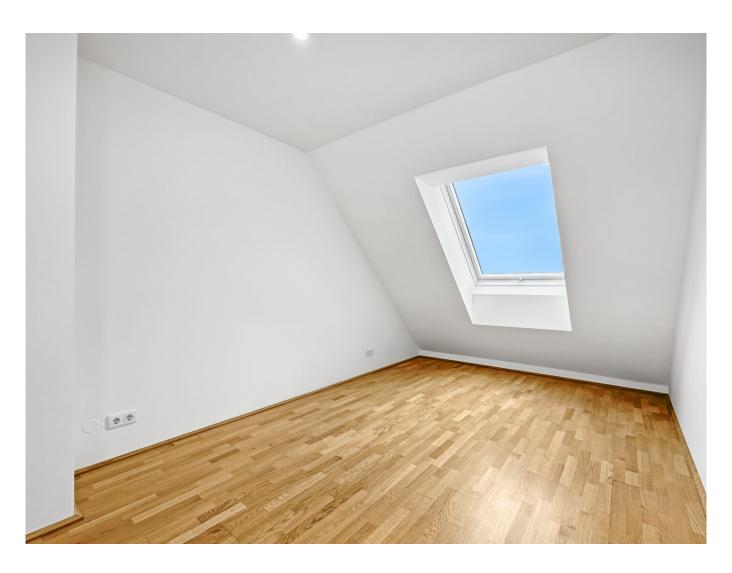


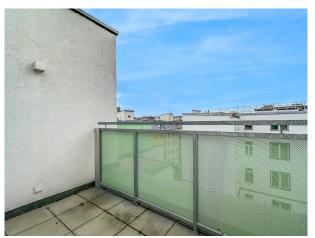
































# TOP 32 1. und 2. Dachgeschoss

4,64 m<sup>2</sup> 27,08 m<sup>2</sup> 1,66 m<sup>2</sup> Vorraum Wohnküche Abstellraum WC 1 WC 2 Zimmer 1,82 m<sup>2</sup> 1,54 m<sup>2</sup> 15,99 m<sup>2</sup> 12,99 m<sup>2</sup> 11,05 m<sup>2</sup> 5,81 m<sup>2</sup> Galerie Bad

WNF 82,58 m<sup>2</sup>

8,35 m<sup>2</sup> 10,83 m<sup>2</sup> 5,65 m<sup>2</sup> 11,33 m<sup>2</sup> Terrasse 1 Terrasse 2 Terrasse 3 Terrasse 4







SYMB

1:100 26.11.2021

## **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 m² und 82 m², 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.

#### Kurzzeitvermietung

Ein besonderes Highlight des Projekts sind einige Wohneinheiten, die über eine behördliche Genehmigung zur Kurzzeitvermietung (z. B. Airbnb) verfügen. Diese Apartments sind komplett möbliert und mit allen notwendigen Ausstattungsdetails versehen, um sofort für Vermietungszwecke genutzt werden zu können. Damit bieten sie eine attraktive Möglichkeit für Anleger, die auf flexible Vermietungskonzepte setzen und zugleich von der wachsenden Nachfrage nach hochwertig ausgestatteten Serviced Apartments in Wien profitieren möchten.

Als zusätzlicher Komfort steht den Gästen ein stundenweise buchbarer Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung – ein weiterer Vorteil, der die Attraktivität dieser Einheiten sowohl für Betreiber als auch für Gäste deutlich erhöht.

#### 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 Kunstofffenster
- Außenliegender Sonnenschutz
- Personenaufzug
- Tiefgaragenstellplatz im Haus

## Über die Wohnung

Diese Dachgeschosswohnung verteilt sich auf zwei Ebenen und bietet eine praktische Raumaufteilung mit mehreren Außenflächen, die zusätzlichen Wohnkomfort bieten.

In der unteren Ebene befindet sich die über 27 m² große Wohnküche, die Zugang zu einer 8 m² großen Terrasse bietet – ideal für entspannte Stunden im Freien. Außerdem gibt es auf dieser Ebene ein separates WC und einen nützlichen Abstellraum.

Über einen soliden Treppenaufgang gelangen Sie in die obere Ebene, die als Ruhebereich dient. Hier finden Sie eine ca. 11 m² große Galerie, die Zugang zu zwei Zimmern mit jeweils einer eigenen Terrasse bietet. Ein großes Badezimmer mit Badewanne sowie ein weiteres separates WC runden das Angebot ab.

#### Die Raumaufteilung im Detail

- Vorraum mit 4,64 m<sup>2</sup>
- Offene Wohnküche mit 27,08 m²
- Abstellraum mit 1,66 m<sup>2</sup>
- Separates WC mit 1,82 m<sup>2</sup>
- Separates WC mit 1,54 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit 15,99 m² und Terrasse mit 11,33 m²
- Zimmer mit 12,99 m² und Terrasse mit 5,65 m²
- Galerie mit 11,05 m² und Terrasse mit 10,83 m²
- Badezimmer mit Badewanne mit 5,81 m²

- Terrasse mit 8,35 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: € 699.000,00 (zzgl. 20% USt)

Eigennutzer-Preis: € 749.000,00

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

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 <700m Straßenbahn <100m Bahnhof <650m Autobahnanschluss <2.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap