

Vermietete 3-Zimmer Dachgeschosswohnung mit 4 Terrassen | 1100 Wien



Wohnküche

Objektnummer: 6729/127

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Inzersdorfer Straße 121
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,58 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	4
Keller:	0,92 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaufpreis:	699.000,00 €
Betriebskosten:	210,70 €
USt.:	21,07 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 25/7
1010 Wien















TOP 32

1. und 2. Dachgeschoss

Vorraum	4,64 m ²
Wohnküche	27,08 m ²
Abstellraum	1,66 m ²
WC 1	1,82 m ²
WC 2	1,54 m ²
Zimmer	15,99 m ²
Zimmer	12,99 m ²
Galerie	11,05 m ²
Bad	5,81 m ²
WNF	82,58 m²
Terrasse 1	8,35 m ²
Terrasse 2	10,83 m ²
Terrasse 3	5,65 m ²
Terrasse 4	11,33 m ²



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 Kunststofffenster
- Außenliegender Sonnenschutz
- Personenaufzug
- Tiefgaragenstellplatz im Haus

Über die Wohnung

Diese Wohnung stellt eine attraktive Gelegenheit für Anleger dar, da sie bereits vermietet ist und somit sofortige, planbare Mieteinnahmen bietet.

Die monatlichen Mieteinnahmen setzen sich wie folgt zusammen:

- Hauptmietzins Wohnung: € 1.233,85
- + Betriebskosten (derzeit): € 210,70

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 m²
- Offene Wohnküche mit 27,08 m²
- Abstellraum mit 1,66 m²
- Separates WC mit 1,82 m²

- Separates WC mit 1,54 m²
- 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 m²

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)

Zuzügliches Zubehör:

Garagenstellplatz: € 30.000,00 (zzgl. 20% USt) für Anleger

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 <700m

Straßenbahn <100m

Bahnhof <650m

Autobahnanschluss <2.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap