

**3-Zimmer Maisonettewohnung | 1100 Wien | 71,23 m²
Wohnfläche**



Wohnküche

Objektnummer: 6729/128

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:	71,23 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	3
Keller:	0,92 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	187,05 €
USt.:	18,71 €
Provisionsangabe:	

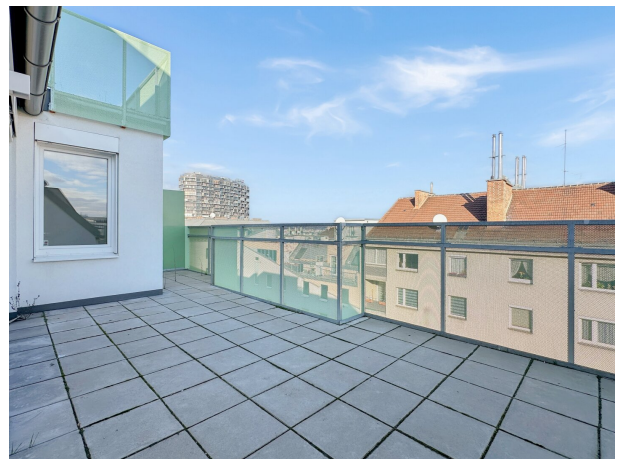
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



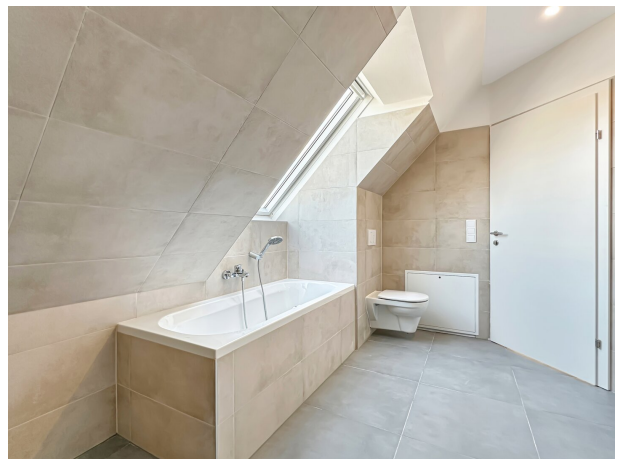
Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 25/7
1010 Wien













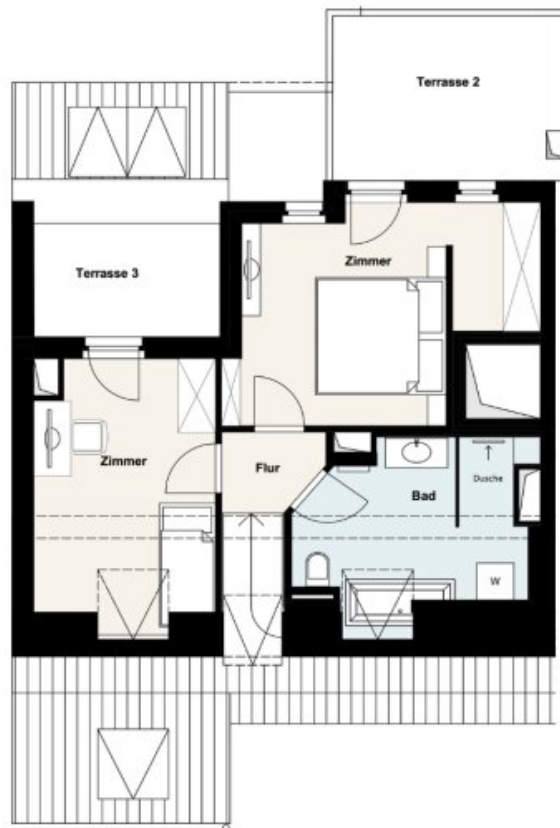
TOP 33

1. und 2. Dachgeschoss

Vorraum	2,95 m ²
Wohnküche	25,13 m ²
WC	1,64 m ²
Flur	2,00 m ²
Zimmer	13,07 m ²
Zimmer	15,08 m ²
Bad/WC	11,36 m ²

WNF 71,23 m²

Terrasse 1	17,67 m ²
Terrasse 2	11,03 m ²
Terrasse 3	5,67 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

Dieser Grundriss überzeugt durch seine geschickte Aufmachung und bietet komfortables Wohnen auf zwei Ebenen. Im 1. Dachgeschoss erwartet Sie eine großzügige, über 25 m² große Wohnküche, die durch durchdachte Verwinkelungen zusätzlichen Charme und Funktionalität bietet. Ein Gäste-WC rundet diese Ebene ab.

Im oberen Geschoss befinden sich zwei helle Zimmer, die jeweils über eine eigene Terrasse verfügen – ideal, um frische Luft und Privatsphäre zu genießen. Ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und einem WC mit Fenster bietet zusätzlichen Komfort und Helligkeit.

Die Raumaufteilung im Detail

- Vorraum mit 2,95 m²
- Offene Wohnküche mit 25,13 m²
- Separates WC mit 1,64 m²
- Zimmer mit 13,07 m² und Terrasse mit 5,67 m²
- Zimmer mit 15,08 m² und Terrasse mit 11,03 m²
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC mit 11,36 m²
- Terrasse mit 17,67 m²

Preisinformation

Der angeführte Kaufpreis bezieht sich auf den Erwerb als Anlegerwohnung für Vermietungszwecke, somit versteht sich dieser zzgl. 20% USt.

Anleger-Preis: € 599.000,00 (zzgl. 20% USt)

Eigennutzer-Preis: € 639.000,00

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) - <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