

## **2-Zimmer Dachgeschosswohnung auf einer Ebene mit Terrasse | 1100 Wien**



Wohnküche

**Objektnummer: 6729/129**

**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:	42,39 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	0,92 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 39,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaufpreis:	310.000,00 €
Betriebskosten:	94,60 €
USt.:	9,46 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH  
Kärntner Straße 25/7  
1010 Wien









# TOP 34

1. Dachgeschoss

Wohnküche	25,52 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,65 m <sup>2</sup>
Bad/WC	4,22 m <sup>2</sup>
<b>WNF</b>	<b>42,39 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	4,33 m <sup>2</sup>



**SYMB**  
Bauplanung GmbH

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 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.

## 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**

Sie möchten im Dachgeschoss auf einer Ebene wohnen? Dann ist diese Wohnung genau das Richtige für Sie. Beim Betreten der Wohnung werden Sie direkt von einem offenen, über 25 m<sup>2</sup> großen Wohnbereich empfangen, der Ihnen Zugang zu einer ca. 4 m<sup>2</sup> großen Terrasse bietet. Diese lädt im Sommer zum Sonnenbaden oder zum gemütlichen Anstoßen mit Freunden im Freien ein.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie in das Badezimmer, das mit einer Dusche, einem WC und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Ein separates Schlafzimmer mit über 12 m<sup>2</sup> rundet das Raumangebot ab und bietet Ihnen einen ruhigen Rückzugsort.

## **Die Raumaufteilung im Detail**

- Offene Wohnküche mit 25,52 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit 12,65 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche und WC mit 4,22 m<sup>2</sup>
- Terrasse bei Wohnküche mit 4,33 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: € 310.000,00 (zzgl. 20% USt)

Eigennutzer-Preis: € 339.000,00

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