Vermietete DG-Anlegerwohnung mit 15 m² Außenflächen | 1100 Wien



Wohnküche

Objektnummer: 6729/130

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:	51,27 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	0,92 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaufpreis:	404.000,00 €
Betriebskosten:	118,25 €
USt.:	11,83 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 25/7





















TOP 35

1. Dachgeschoss

Vorraum	3,78 m²
Wohnküche	25,93 m²
Zimmer	14,03 m²
Bad/WC	4,96 m²
Abstellraum	2,57 m²
WNF	**51,27 m²**
Balkon	9,60 m²
Terrasse	5,61 m²



N

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 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

Die 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung ist bis zum 31.05.2031 befristet vermietet und stellt damit eine attraktive Gelegenheit für Anleger dar. Der monatliche Nettomietertrag beträgt € 748,68 und bietet laufende, planbare Mieteinnahmen.

Die Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung. Sämtliche Räume sind zentral vom Vorraum aus begehbar, wodurch eine praktische und effiziente Nutzung der Wohnfläche ermöglicht wird.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem WC sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das gegenüberliegende Schlafzimmer bietet direkten Zugang zu einer über 5 m² großen Terrasse und damit zu einem privaten Freibereich.

Das Herzstück der Wohnung bildet die über 25 m² große Wohnküche mit ausreichend Platz zum Kochen und Wohnen. Von hier aus sind sowohl der praktische Abstellraum als auch der über 9 m² große Balkon zugänglich, der das Raumangebot um eine weitere großzügige Außenfläche ergänzt.

Die Raumaufteilung im Detail

- Vorraum mit 3,78 m²

- offene Wohnküche mit 25,93 m²

- Zimmer mit 14,03 m² und Terrasse mit 5,61 m²

- Badezimmer mit Dusche und WC mit 4,96 m²

- Abstellraum mit 2,57 m²

- Balkon mit 9,60 m²

Preisinformation

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

Anleger-Preis: € 404.000,00 (zzgl. 20% USt)

Zuzügliches Zubehör:

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

Unser Qualitätsversprechen

Eine fundierte Kaufentscheidung benötigt vollständige Informationen. Deshalb stellen wir nach erfolgter Besichtigung und bei vertieftem Interesse einen sicheren digitalen Datenraum mit den verfügbaren Objektunterlagen bereit. Die Dokumente werden von uns bereits im Vorfeld gesammelt und digitalisiert. Dieses strukturierte 3-Stufen-System soll für Sie höchste Servicequalität, Transparenz und professionelle Immobilienvermittlung gewährleisten.

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