

**Bereits vermietete 2-Zimmer Wohnung mit großem  
Dachgarten | 1100 Wien**



Wohnküche

**Objektnummer: 6729/118**

**Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Inzersdorfer Straße 121
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	46,44 m <sup>2</sup>
Keller:	0,92 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 39,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaufpreis:	257.000,00 €
Betriebskosten:	103,20 €
USt.:	10,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

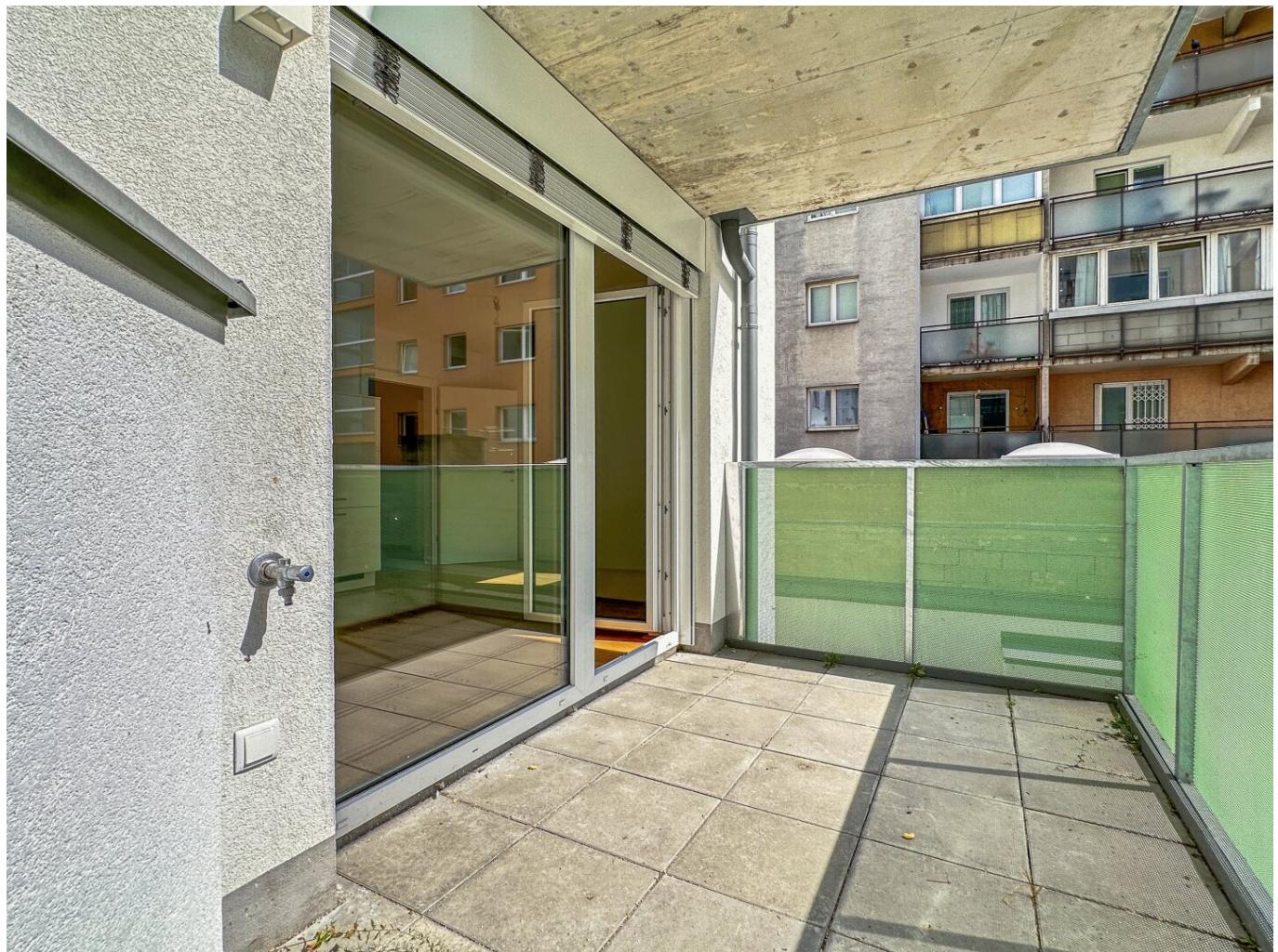
## Ihr Ansprechpartner

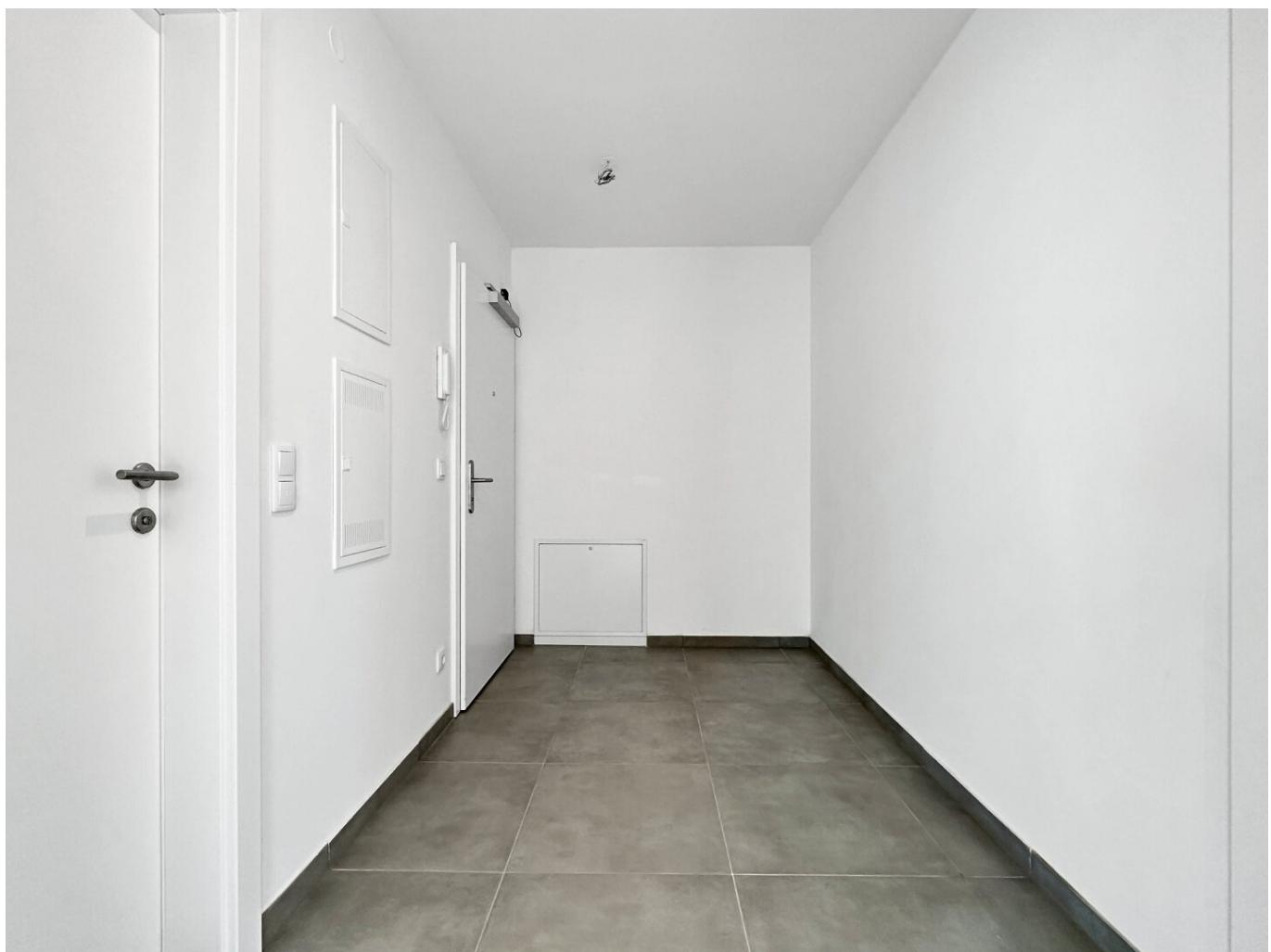


**Avana Real Estate GmbH**

Avana Real Estate GmbH  
Kärntner Straße 25/7











## TOP 06

### 1. OBERGESCHOSS

Vorraum	7,65 m <sup>2</sup>
Wohnküche	16,20 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,38 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,17 m <sup>2</sup>
<b>WNF</b>	<b>42,40 m<sup>2</sup></b>
Balkon	5,62 m <sup>2</sup>
Dachgarten	46,44 m <sup>2</sup>



# 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**

Diese im 1. Liftgeschoss gelegene 2-Zimmer-Wohnung stellt eine attraktive Gelegenheit für Anleger dar, da sie bis zum 31.12.2028 vermietet ist und somit sofortige, planbare Mieteinnahmen bietet.

Die monatlichen Mieteinnahmen setzen sich wie folgt zusammen:

- Hauptmietzins Wohnung: € 720,-
- Betriebskostenakonto (derzeit): € 103,20

Diese zum Kauf stehende Wohnung überzeugt mit einem perfekt durchdachten Grundriss. Alle Räume – die Wohnküche, das Schlafzimmer und das Badezimmer – sind zentral vom Vorraum aus begehbar und bieten somit maximalen Komfort und Flexibilität.

Das absolute Highlight dieser Wohnung ist der beeindruckende, über 46 m<sup>2</sup> große Dachgarten, der direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich ist. Im Sommer bietet dieser weitläufige Außenbereich die perfekte Kulisse für Grillfeste, entspannte Sonnenbäder oder gemütliche Abende unter freiem Himmel.

Ein zusätzlicher Vorteil für Investoren: Die moderne Küche ist bereits eingebaut und im Kaufpreis inkludiert, wodurch kein zusätzlicher Investitionsaufwand entsteht.

## **Die Raumaufteilung im Detail**

- Vorraum mit 7,65 m<sup>2</sup>
- Offene Wohnküche mit 16,20 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit 13,38 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche und WC mit 5,17 m<sup>2</sup>

- Balkon bei Wohnküche mit 5,62 m<sup>2</sup>
- Dachgarten bei Balkon mit 46,44 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: € 257.000,00 (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