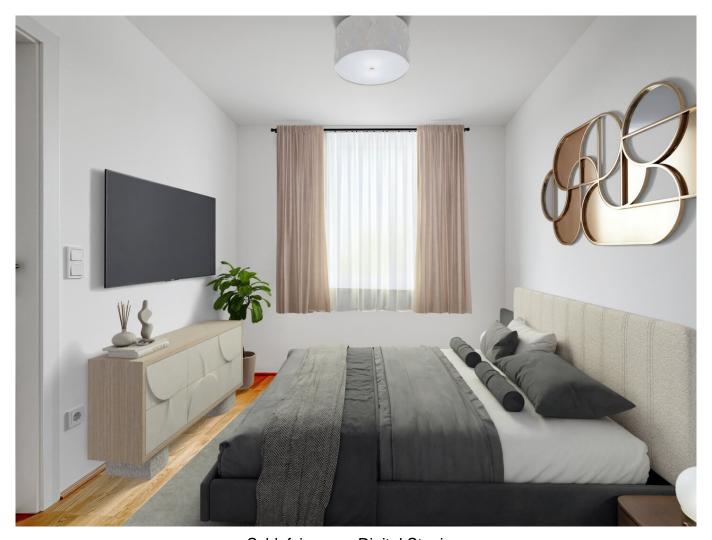
2-Zimmer Balkonwohnung in Wien Floridsdorf | 41,69 m² Wohnfläche



Schlafzimmer - Digital Staging

Objektnummer: 6729/108

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land:

PLZ/Ort: Zustand:

Wohnfläche: Zimmer:

Bäder: WC:

Balkone:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Baumergasse 2a

Wohnung Österreich 1210 Wien Erstbezug 41,69 m²

2 1 1

1

1,03 m²

B 35,82 kWh / m² * a

A 0,85

293.342,00 €

109,88 €

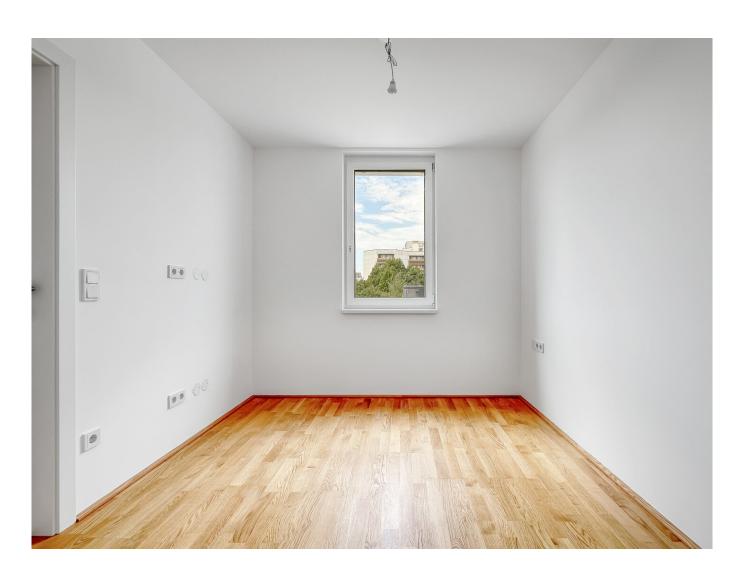
10,99€

Ihr Ansprechpartner



Avana Real Estate GmbH

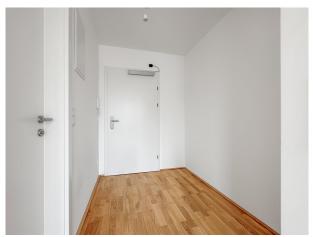
Avana Real Estate GmbH Kärntner Straße 25/7 1010 Wien





















TOP 24 3. STOCK

Vorraum Wohnküche Zimmer Bad/WC

4,89 m² 22,46 m² 10,12 m² 4,22 m²

WNF

41,69 m²

Balkon

3,30 m²





SYMB

1:100 10.12.2024

Objektbeschreibung

Über das Projekt

Das Neubauprojekt in der Baumergasse 2a, im Herzen des 21. Wiener Gemeindebezirks, vereint urbanes Leben mit einer ruhigen Wohnatmosphäre. Durch die Lage an einer Nebenfahrbahn der Brünner Straße genießen die Bewohner eine exzellente Verkehrsanbindung und gleichzeitig die Vorzüge eines entspannten Wohnumfelds.

Das Wohngebäude umfasst 31 modern gestaltete Wohneinheiten mit Größen zwischen 31 m² und 72 m², die überwiegend mit großzügigen Außenflächen wie Balkonen oder Terrassen ausgestattet sind. Die hochwertigen Materialien, darunter Eichenparkettböden und dreifach-isolierverglaste Kunststofffenster mit elektrisch bedienbarem Sonnenschutz, garantieren ein angenehmes Wohnklima. Ergänzt wird dies durch zeitgemäße Sicherheitsstandards wie Rauchmelder in allen Aufenthaltsräumen (außer in Küchen) und Brandschutzwohnungseingangstüren.

Dank der hervorragenden Infrastruktur sind öffentliche Verkehrsmittel wie Straßenbahnen und der Bahnhof Siemensstraße in wenigen Minuten erreichbar. Für Autofahrer bietet die hauseigene Tiefgarage mit einem Stapelparksystem eine komfortable Stellplatzlösung.

Die Umgebung überzeugt mit einer Vielzahl von Geschäften für den täglichen Bedarf, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Darüber hinaus laden der nahegelegene Trillerpark und das Shopping Center Nord zum ausgiebigen Einkaufsbummel ein – beide liegen weniger als 20 Minuten Gehzeit entfernt.

Ausstattung

- Fußbodenheizung in allen Räumen, betrieben durch Fernwärme
- Vorbereitung für Split-Klimaanlagen in den Dachgeschosswohnungen
- Rauchmelder in allen Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küchenbereich)
- Hochwertiges Eichenparkett in den Wohnräumen, Fliesen im Format 60/30 in den Nassräumen
- Dreifach-isolierverglaste Kunststofffenster für optimale Energieeffizienz
- Elektrisch bedienbarer außenliegender Sonnenschutz
- Brandschutzwohnungseingangstüren mit Spion und Vorbereitung für Video-Türsprechanlagen

- Personenaufzug
- Tiefgarage mit Stapelparksystem
- Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder, sowie ein Kinderspielraum

Beschreibung der Wohnung

Sind Sie auf der Suche nach einer modernen 2-Zimmer-Wohnung mit Freifläche? Dann könnte dies Ihre neue Wohnung sein.

Der Vorraum bietet Zugang zum Badezimmer, das mit einer Dusche, einem Waschmaschinenanschluss und einem WC ausgestattet ist, sowie zur offenen Wohnküche. Der smarte Schnitt und die großzügige Fensterfront schaffen ein heimeliges, warmes Wohngefühl. Der angrenzende Balkon bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende im Freien. Das separate Schlafzimmer, das sich neben der Wohnküche befindet, bietet einen Rückzugsort für erholsame Nächte.

Die Raumaufteilung im Detail

- Vorraum mit 4,89 m²
- Offene Wohnküche mit 22,46 m²
- Zimmer mit 10,12 m²
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss mit 4,22 m²
- Balkon mit 3,30 m²

Preisinformation

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

Anleger-Preis: € 293.342,00 (zzgl. 20% USt)

Eigennutzer-Preis: € 314.000,00

Zuzügliches Zubehör:

Tiefgaragenstellplatz: € 29.000,00 (zzgl. 20% USt) für Anleger, € 31.000,00 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

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 <150m Apotheke <250m Klinik <875m Krankenhaus <900m

Kinder & Schulen

Schule <275m Kindergarten <150m Universität <2.150m Höhere Schule <2.075m

Nahversorgung

Supermarkt <100m Bäckerei <225m Einkaufszentrum <350m

Sonstige

Geldautomat <200m Bank <200m Post <200m Polizei <275m

Verkehr

Bus <200m U-Bahn <1.900m Straßenbahn <250m Bahnhof <825m Autobahnanschluss <850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap