

**2-Zimmer Terrassenwohnung Wien Floridsdorf | 38,65 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche**



Zimmer

**Objektnummer: 6729/114**

**Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Baumergasse 2a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	38,65 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,33 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 35,82 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,85
Kaufpreis:	299.309,00 €
Betriebskosten:	89,38 €
USt.:	8,94 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Diblik**

Avana Real Estate GmbH  
Kärntner Straße 25/7  
1010 Wien









# TOP 30

4. STOCK

Vorraum	4,13 m <sup>2</sup>
Wohnküche	18,69 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,03 m <sup>2</sup>
Bad	3,20 m <sup>2</sup>
WC	1,60 m <sup>2</sup>
<b>WNF</b>	<b>38,65 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	5,23 m <sup>2</sup>



Ausrichtung



# 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 m<sup>2</sup> und 72 m<sup>2</sup>, 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**

Diese smarte 2-Zimmer Wohnung befindet sich im 4. Stock eines Neubaugebäudes. Vom Vorraum aus erreichen Sie das Badezimmer mit Dusche, das separate WC und die Wohnküche. Die offene Wohnküche mit über 18 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz zur persönlichen Entfaltung. Von hier aus gelangen Sie auf die großzügige Terrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt, sowie in das Schlafzimmer mit über 11 m<sup>2</sup>.

### **Die Raumaufteilung im Detail**

- Vorraum mit 4,13 m<sup>2</sup>
- Offene Wohnküche mit 18,69 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit 11,03 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss mit 3,20 m<sup>2</sup>
- Separates WC mit 1,60 m<sup>2</sup>
- Terrasse mit 4,63 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: € 299.309,00 (zzgl. 20% USt)

Eigennutzer-Preis: € 319.000,00

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) - <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