

**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 35,82 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	299.309,00 €
Betriebskosten:	109,88 €
USt.:	10,99 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



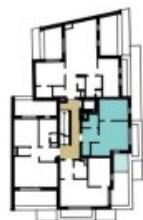
### Avana Real Estate GmbH

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	4,63 m <sup>2</sup>



# 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 Vorteile 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 Brandschutzwandseingangstüren.

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
- Brandschutzwandseingangstüren 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