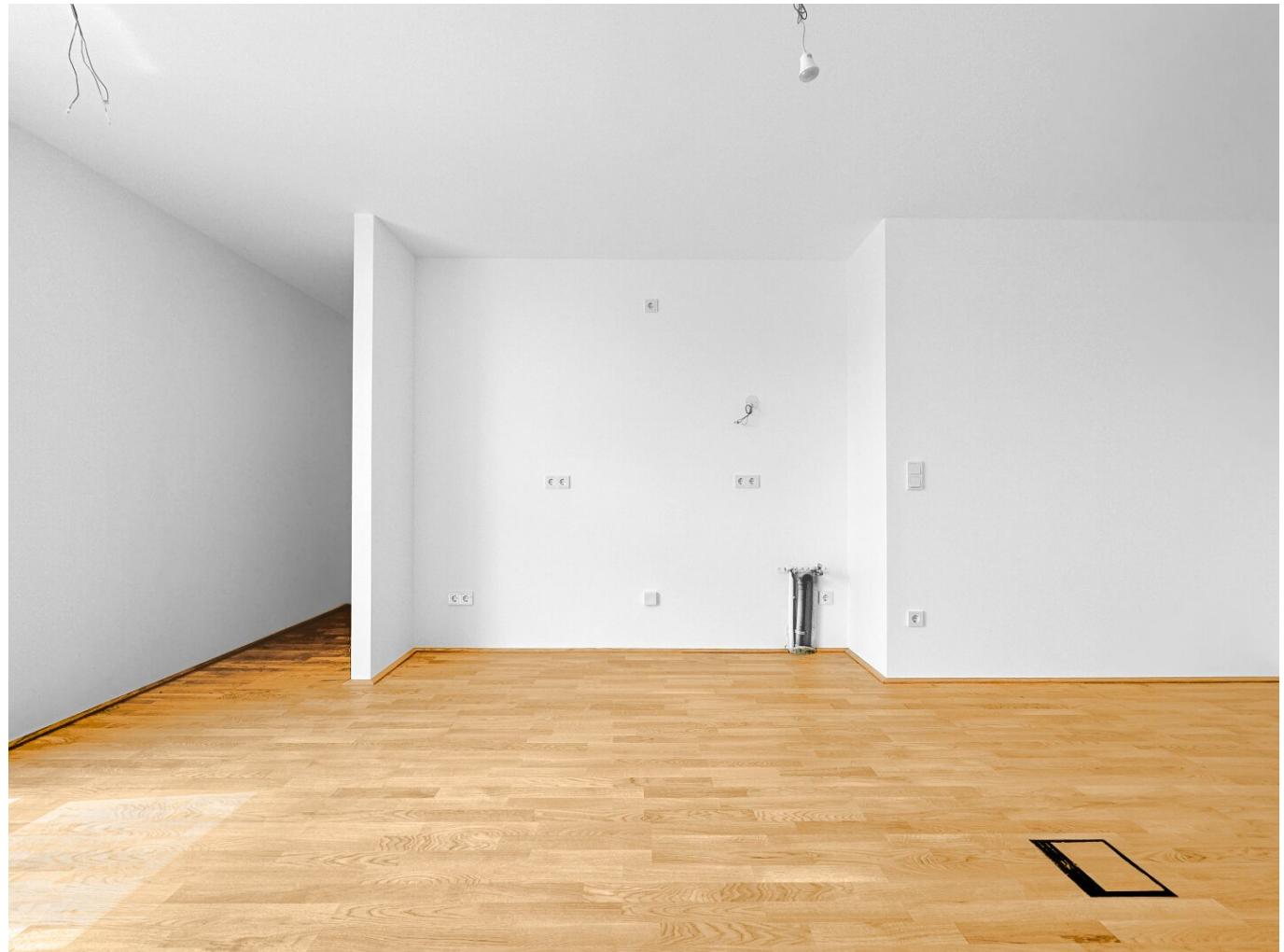


**1-Zimmer Wohnung mit Balkon | 34,27 m² Wohnfläche |
1210 Wien**



Wohnküche

Objektnummer: 6729/90

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Baumergasse 2a
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	34,27 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	0,81 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,82 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	217.197,00 €
Betriebskosten:	91,12 €
USt.:	9,11 €
Provisionsangabe:	

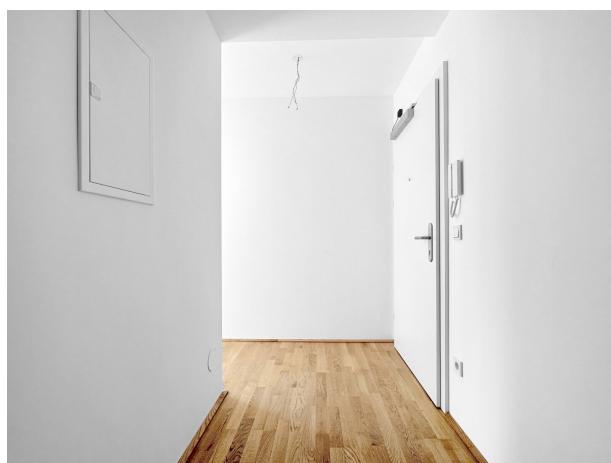
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 25/7
1010 Wien







TOP 05

1. STOCK

Vorraum	4,73 m ²
Wohnküche	24,96 m ²
Bad/WC	4,58 m ²
WNF	34,27 m²
Balkon	2,52 m ²



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 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 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 34,27 m² große Einzimmerwohnung befindet sich im 1. Liftgeschoss eines modernen Neubauprojekts. Der ca. 25 m² große Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung, während der angrenzende Balkon ein besonderes Highlight darstellt und zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Der Vorraum bietet ausreichend Platz für eine Garderobe, die zusätzlichen Stauraum schafft. Vom Vorraum aus gelangt man direkt in das Badezimmer, das mit einer Dusche, einem WC und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist.

Die Raumaufteilung im Detail

- Vorraum mit 4,73 m²
- Offene Wohnküche mit 24,96 m²
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss mit 4,58 m²
- Balkon mit 2,52 m²

Preisinformation

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

Anleger-Preis: € 217.197,00 (zzgl. 20% USt)

Eigennutzer-Preis: € 235.000,00

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