# 1-Zimmer Terrassenwohnung im 2. Stock | Provisionsfrei für den Käufer | 1210

Baufortschritt 10.03.24

**Objektnummer: 6729/103**

**Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Baumergasse 2A |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1210 Wien |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Wohnfläche:** | 40,37 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 35,82 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,85 |
| **Kaufpreis:** | 268.648,00 € |

**Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber.

# Ihr Ansprechpartner


**AVANA Real Estate GmbH**

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 21-23 / 1 / 12
1010 Wien

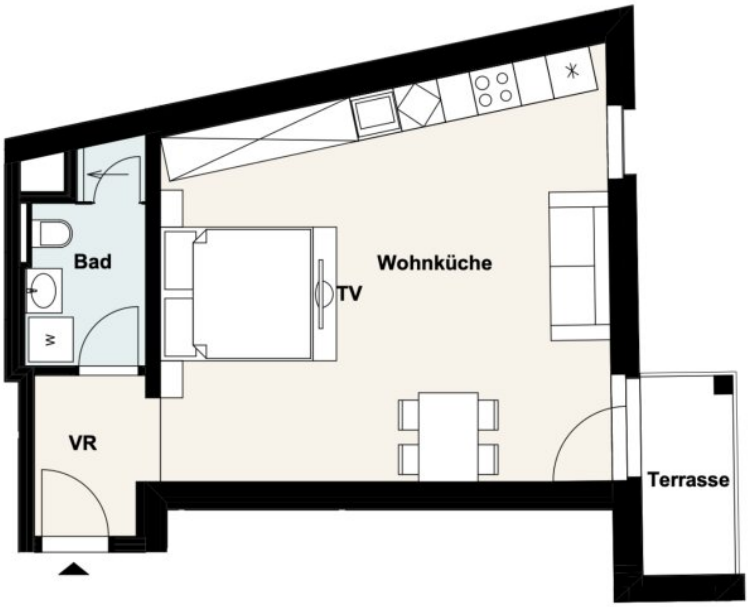
T +43 1 934 60 48

Zu
kaufen
AVANA

# TOP 19

2. STOCK

| | |
|---|---|
| Vorraum | 3,42 m² |
| Wohnküche | 32,56 m² |
| Bad/WC | 4,39 m² |
| **WNF** | **40,37 m²** |
| Terrasse | 3,70 m² |




Ausrichtung

# Objektbeschreibung

**Über das Projekt**

In einer sehr guten Lage, in der Baumergasse 2a, im 21. Bezirk befindet sich dieses Neubauprojekt. Durch eine Nebenfahrbahn der Brünner Straße genießt man trotz eines lebendigen Standorts Ruhe.

In dem Gebäude befinden sich 31 Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen 31 m² und 72 m². Die Wohnungen verfügen zumeist über eine Außenfläche, einen außenliegenden Sonnenschutz, Rauchmelder und Eichenparkettböden.

Durch eine sehr gute Straßenbahnanbindung, und den nahegelegenen Bahnhof Siemensstraße erreicht man in kürzester Zeit weitere Bezirke Wiens. Wer jedoch nicht auf sein Auto verzichten möchte, kann einen Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage um € 31.000,- erwerben. Jegliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe zu Fuß zu erreichen. In unter 10 Minuten Gehweg erreicht man außerdem das Einkaufszentrum Trillerpark und in unter 20 Minuten Gehweg das Shopping Center Nord.

**Highlights**

- Bodenbelag: Eichenparkett und in Nassräumen Fliesen 60/30

- Fenster: dreifach-isolierverglaste Kunstofffenster

- Rauchmelder in allen Aufenthaltsräumen, bis auf Küchenbereich

- Fußbodenheizung in allen Räumen, Fernwärme

- außenliegender Sonnenschutz

- Brandschutzwohnungseingangstüren mit Spion, Torsprechanlage, Video vorbereitet

- Personenaufzug

- Tiefgarage mit Stapelparksystem im Haus

- Kinderwagen und Fahrradabstellraum im Haus

- Splitklimaanlagen in Dachgeschosswohnungen vorbereitet

- Kinderspielraum

**Beschreibung der Wohnung**

Die zum Kauf stehende 1-Zimmer Wohnung besticht durch den großen Wohnbereich, welcher mit über 32 m² viel Platz bietet, um sich frei Entfalten zu können. Die angrenzende, 3,70 m² große Terrasse bietet die Möglichkeit im Sommer den Arbeitsplatz nach draußen verlagern zu können, oder das Essen im Freien zu genießen. Das separate Badezimmer ist mit einer Dusche, einem WC und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

**Eckdaten**

- Vorraum
- Offene Wohnküche mit 32,56 m²
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- Terrasse bei Wohnküche mit 3,70 m²

**Preisinformation**

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

Anleger-Preis: € 268.648,00 (zzgl. 20% USt)

Eigennutzer-Preis: € 289.000,00

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 Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <125m
Apotheke <225m
Klinik <2.525m
Krankenhaus <925m

**Kinder & Schulen**
Schule <225m
Kindergarten <150m
Universität <2.125m
Höhere Schule <2.100m

**Nahversorgung**
Supermarkt <75m
Bäckerei <200m
Einkaufszentrum <375m

**Sonstige**
Bank <175m
Geldautomat <175m
Post <175m
Polizei <300m

**Verkehr**
Bus <175m
U-Bahn <1.925m
Straßenbahn <225m
Bahnhof <825m
Autobahnanschluss <875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap