

**2-Zimmer Wohnung in 1100 Wien | Voll möbliert | 1.  
Obergeschoss**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 6729/569**

**Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Inzersdorfer Straße 121
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,74 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaufpreis:	317.000,00 €
Betriebskosten:	103,20 €
USt.:	10,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Avana Real Estate GmbH

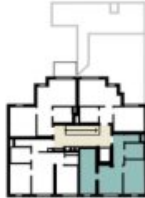
Avana Real Estate GmbH  
Kärntner Straße 25/7  
1010 Wien











# TOP 04

1. OBERGESCHOSS

Vorraum	5,58 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	12,15 m <sup>2</sup>
Küche	12,45 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,45 m <sup>2</sup>
Bad	5,02 m <sup>2</sup>
WC	2,09 m <sup>2</sup>
<b>WNF</b>	<b>49,74 m<sup>2</sup></b>



# Objektbeschreibung

## Über das Projekt

Das Neubauprojekt auf der Inzersdorfer Straße 121 kombiniert städtisches Wohnen mit einer optimalen Infrastruktur im lebendigen 10. Wiener Gemeindebezirk. Die zentrale Lage bietet eine ausgezeichnete Anbindung an das Stadtleben und gleichzeitig den Komfort einer ruhigen Wohnatmosphäre. Das Gebäude umfasst 35 durchdacht geplante Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen 31 m<sup>2</sup> und 82 m<sup>2</sup>, die mit großzügigen Außenflächen wie Balkonen oder Terrassen ergänzt werden.

Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur: Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Einkaufszentrum und Erholungsgebiet Wienerberg sind in nur 15 Gehminuten erreichbar und bieten vielfältige Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten.

Autofahrern steht eine hauseigene Tiefgarage zur Verfügung, in der Stellplätze für Anleger um € 30.000,00 zzgl. 20% USt und für Eigennutzer um € 32.000,00 erworben werden können. Damit ist auch für komfortable Mobilität gesorgt.

## Kurzzeitvermietung

Ein besonderes Highlight des Projekts sind einige Wohneinheiten, die über eine behördliche Genehmigung zur Kurzzeitvermietung (z. B. Airbnb) verfügen. Diese Apartments sind komplett möbliert und mit allen notwendigen Ausstattungsdetails versehen, um sofort für Vermietungszwecke genutzt werden zu können. Damit bieten sie eine attraktive Möglichkeit für Anleger, die auf flexible Vermietungskonzepte setzen und zugleich von der wachsenden Nachfrage nach hochwertig ausgestatteten Serviced Apartments in Wien profitieren möchten.

Als zusätzlicher Komfort steht den Gästen ein stundenweise buchbarer Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung – ein weiterer Vorteil, der die Attraktivität dieser Einheiten sowohl für Betreiber als auch für Gäste deutlich erhöht.

## Ausstattung

- Fußbodenheizung in allen Räumen, Fernwärme
- Splitklimaanlagen in Dachgeschosswohnungen vorbereitet
- Rauchmelder in allen Aufenthaltsräumen, bis auf Küchenbereich
- Einbruchhemmende, rauchdichte Brandschutztüren

- Eichenparkett und in Nassräumen Fliesen 60/30
- Dreifach-isolierverglaste Kunststofffenster
- Außenliegender Sonnenschutz
- Personenaufzug
- Tiefgaragenstellplatz im Haus

## **Über die Wohnung**

Diese stilvoll möblierte 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Atmosphäre und hochwertige Ausstattung auf rund 49,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Vorraum (5,58 m<sup>2</sup>) bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und führt direkt in das gemütliche Wohnzimmer (12,15 m<sup>2</sup>), das mit einem modernen Sofa, Couchtisch und TV-Möbel komplett eingerichtet ist. Die angrenzende Küche (12,45 m<sup>2</sup>) ist voll ausgestattet und verfügt über einen Esstisch samt Stühlen – ideal für gemeinsame Mahlzeiten. Das Schlafzimmer (12,45 m<sup>2</sup>) ist mit einem Doppelbett und großzügigem Kleiderschrank möbliert und sorgt für erholsame Nächte. Ein modernes Badezimmer (5,02 m<sup>2</sup>) mit Badewanne sowie ein separates WC (2,09 m<sup>2</sup>) runden das Angebot ab.

Die Wohnung Top 04 verfügt über eine Genehmigung zur kurzfristigen Vermietung (z. B. über Airbnb – gültig bis 10.12.2029) und ist vollständig eingerichtet.

## **Die Raumaufteilung im Detail**

- Vorraum mit 5,58 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer mit 12,15 m<sup>2</sup>
- Küche mit 12,45 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit 12,45 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne mit 5,02 m<sup>2</sup>
- Separates WC mit 2,09 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: € 317.000,00 (zzgl. 20% USt)

Zuzügliches Zubehör:

Garagenstellplatz: € 30.000,00 (zzgl. 20% USt) für Anleger

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 <50m

Apotheke <200m

Klinik <450m

Krankenhaus <400m

### **Kinder & Schulen**

Schule <125m

Kindergarten <250m

Universität <1.525m

Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <475m

Einkaufszentrum <1.725m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <100m

U-Bahn <700m

Straßenbahn <100m

Bahnhof <650m

Autobahnanschluss <2.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap