

**Miete: 3-Zimmer Dachgeschoßwohnung mit 4 Terrassen |
1100 Wien**



Wohnküche

Objektnummer: 6729/853

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,58 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	4
Keller:	0,92 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Gesamtmiete	1.936,77 €
Kaltmiete (netto)	1.550,00 €
Kaltmiete	1.760,70 €
Betriebskosten:	210,70 €
USt.:	176,07 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 25/7















TOP 32

1. und 2. Dachgeschoss

Vorraum	4,64 m ²
Wohnküche	27,08 m ²
Abstellraum	1,66 m ²
WC 1	1,82 m ²
WC 2	1,54 m ²
Zimmer	15,99 m ²
Zimmer	12,99 m ²
Galerie	11,05 m ²
Bad	5,81 m ²
WNF	82,58 m²
Terrasse 1	8,35 m ²
Terrasse 2	10,83 m ²
Terrasse 3	5,65 m ²
Terrasse 4	11,33 m ²



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 m² und 82 m², 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.

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 Dachgeschosswohnung verteilt sich auf zwei Ebenen und bietet eine praktische Raumaufteilung mit mehreren Außenflächen, die zusätzlichen Wohnkomfort bieten.

In der unteren Ebene befindet sich die über 27 m² große Wohnküche, die Zugang zu einer 8 m² großen Terrasse bietet – ideal für entspannte Stunden im Freien. Außerdem gibt es auf

dieser Ebene ein separates WC und einen nützlichen Abstellraum.

Über einen soliden Treppenaufgang gelangen Sie in die obere Ebene, die als Ruhebereich dient. Hier finden Sie eine ca. 11 m² große Galerie, die Zugang zu zwei Zimmern mit jeweils einer eigenen Terrasse bietet. Ein großes Badezimmer mit Badewanne sowie ein weiteres separates WC runden das Angebot ab.

Die Raumaufteilung im Detail

- Vorräum mit 4,64 m²
- Offene Wohnküche mit 27,08 m²
- Abstellraum mit 1,66 m²
- Separates WC mit 1,82 m²
- Separates WC mit 1,54 m²
- Zimmer mit 15,99 m² und Terrasse mit 11,33 m²
- Zimmer mit 12,99 m² und Terrasse mit 5,65 m²
- Galerie mit 11,05 m² und Terrasse mit 10,83 m²
- Badezimmer mit Badewanne mit 5,81 m²
- Terrasse mit 8,35 m²

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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap