

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



Wohnküche

**Objektnummer: 6729/853**

**Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	82,58 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Keller:</b>	0,92 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,92
<b>Gesamtmiete</b>	1.936,77 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.550,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.760,70 €
<b>Betriebskosten:</b>	210,70 €
<b>USt.:</b>	176,07 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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



# 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.

## 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 Kunststoffenster
- 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 m<sup>2</sup> große Wohnküche, die Zugang zu einer 8 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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**

- Vorraum mit 4,64 m<sup>2</sup>
- Offene Wohnküche mit 27,08 m<sup>2</sup>
- Abstellraum mit 1,66 m<sup>2</sup>
- Separates WC mit 1,82 m<sup>2</sup>
- Separates WC mit 1,54 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit 15,99 m<sup>2</sup> und Terrasse mit 11,33 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit 12,99 m<sup>2</sup> und Terrasse mit 5,65 m<sup>2</sup>
- Galerie mit 11,05 m<sup>2</sup> und Terrasse mit 10,83 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne mit 5,81 m<sup>2</sup>
- Terrasse mit 8,35 m<sup>2</sup>

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