## Miete: Vollmöblierte zentral begehbare 2-Zimmer Wohnung | Balkon | 1100 Wien



Wohnküche

Objektnummer: 6729/852

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 1100 Wien
Alter: Neubau
Wohnfläche: 42,40 m²

Zimmer: 2
Bäder: 1
WC: 1
Balkone: 1

**Keller:** 0,92 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: B 39,20 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:B 0.92Gesamtmiete1.247.70 €Kaltmiete (netto)955.00 €Kaltmiete1.047.45 €Betriebskosten:92.45 €USt.:200.25 €

Provisionsangabe:

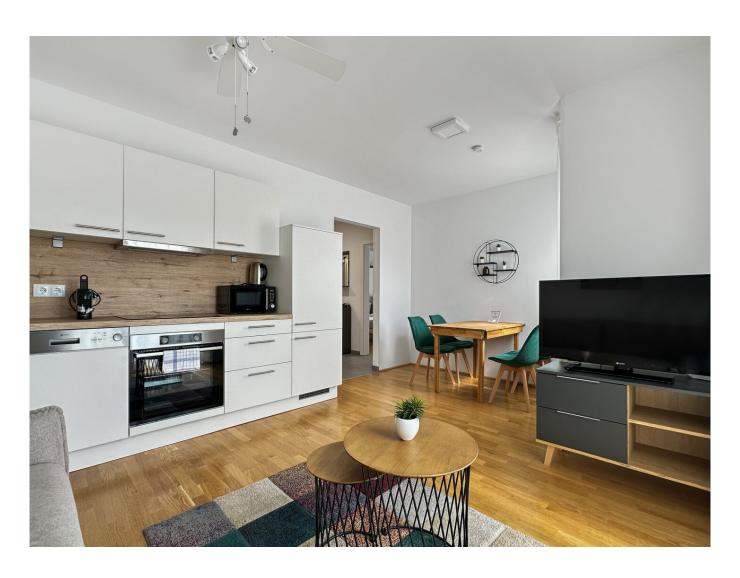
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## **Ihr Ansprechpartner**



#### **Avana Real Estate GmbH**

Avana Real Estate GmbH Kärntner Straße 25 / 7





















# TOP 31 6. OBERGESCHOSS

Vorraum Wohnküche Zimmer Bad/WC

7,65 m<sup>2</sup> 16,20 m<sup>2</sup> 13,38 m<sup>2</sup> 5,17 m<sup>2</sup>

WNF

42,40 m<sup>2</sup>

Balkon

3,72 m²





SYA1B Bauplanung EmbH

1:100 26.11.2021

### **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 Kunstofffenster
- Außenliegender Sonnenschutz
- Personenaufzug
- Tiefgaragenstellplatz im Haus

#### Über die Wohnung

Diese Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und bietet komfortables Wohnen. Alle Zimmer – die Wohnküche, das Schlafzimmer und das Badezimmer – sind zentral vom Vorraum aus begehbar, was eine praktische und effiziente Raumnutzung ermöglicht.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine Dusche, einen

Waschmaschinenanschluss sowie ein WC. Die Wohnküche, die das Herzstück der Wohnung bildet, bietet direkten Zugang zum Balkon. Dieser Balkon lädt dazu ein, den Sommer mit einem morgendlichen Kaffee im Freien zu genießen.

Ein weiterer Vorteil: Die Wohnung ist komplett möbliert, und eine moderne Küche ist bereits eingebaut, sodass Sie sofort einziehen können.

#### Die Raumaufteilung im Detail

- Vorraum mit 7,65 m<sup>2</sup>
- Offene Wohnküche mit 16,20 m²
- Zimmer mit 13,38 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche und WC mit 5,17 m²
- Balkon mit 3,72 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

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 <500m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap