

**Miete: 2-Zimmer Wohnung im 6. Liftgeschoss mit zwei  
Balkonen: Komplett möbliert und bezugsfertig | 1100 Wien**



Wohnküche

**Objektnummer: 6729/850**

**Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	38,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	0,92 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,92
<b>Gesamtmiete</b>	949,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	774,57 €
<b>Kaltmiete</b>	862,72 €
<b>Betriebskosten:</b>	88,15 €
<b>USt.:</b>	86,28 €
<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 27

6. OBERGESCHOSS

Vorraum	3,91 m <sup>2</sup>
Wohnküche	16,93 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,88 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,08 m <sup>2</sup>
<b>WNF</b>	<b>38,80 m<sup>2</sup></b>
Balkon 1	3,72 m <sup>2</sup>
Balkon 2	5,10 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 im 6. Liftgeschoss situierte Wohnung bietet modernen Wohnkomfort und eine praktische Raumaufteilung. Alle Zimmer – die Wohnküche, das Schlafzimmer und das Badezimmer – sind zentral vom Vorraum aus begehbar, was eine flexible und effiziente Nutzung der Wohnfläche ermöglicht.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung sind die beiden separaten Balkone, die sowohl von der Wohnküche als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich sind. Diese bieten den perfekten Ort, um den Tag mit einem morgendlichen Kaffee zu beginnen oder abends die frische Luft zu genießen.

Ein weiterer Pluspunkt: Die gesamte Wohnung ist bereits vollständig möbliert, sodass Sie ohne zusätzlichen Aufwand sofort einziehen können.

### **Die Raumaufteilung im Detail**

- Vorraum mit 3,91 m<sup>2</sup>
- Offene Wohnküche mit 16,93 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit 12,88 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche und WC mit 5,08 m<sup>2</sup>
- Balkon mit 3,72 m<sup>2</sup>
- Balkon mit 5,10 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