

**Miete: 2-Zimmer Wohnung mit Balkon | Wien Favoriten |  
42,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche**



Wohnküche

**Objektnummer: 6729/846**

**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>	42,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<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>	904,70 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	730,00 €
<b>Kaltmiete</b>	822,45 €
<b>Betriebskosten:</b>	92,45 €
<b>USt.:</b>	82,25 €
<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 14

3. OBERGESCHOSS

Vorraum	7,65 m <sup>2</sup>
Wohnküche	16,20 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,38 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,17 m <sup>2</sup>

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

Balkon 3,72 m<sup>2</sup>



**SYMB**  
Bauplanung GmbH

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 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

Die Wohnung Top 14 im 3. Obergeschoss eines modernen Wohngebäudes besticht durch die angenehme Raumaufteilung.

Der geräumige Vorraum mit 7,65 m<sup>2</sup> führt in die helle Wohnküche, die mit 16,20 m<sup>2</sup> reichlich Platz bietet. Die Küche ist bereits möbliert und im Kaufpreis enthalten. Das Zimmer mit 13,38



m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für Ihre individuelle Gestaltung. Das moderne Bad/WC mit 5,17 m<sup>2</sup> ist mit einer Badewanne und Sanitäreinrichtungen ausgestattet. Der großzügige Balkon mit 3,72 m<sup>2</sup> bietet einen wunderbaren Außenbereich für entspannte Momente.

### **Raumaufteilung im Detail**

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