

**Miete: 2-Zimmer Wohnung mit großem Dachgarten | 1100
Wien**



Wohnküche

Objektnummer: 6729/845

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,40 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	46,44 m ²
Keller:	0,92 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Gesamtmiete	905,52 €
Kaltmiete (netto)	720,00 €
Kaltmiete	823,20 €
Betriebskosten:	103,20 €
USt.:	82,32 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH











TOP o6

1. OBERGESCHOSS

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

WNF 42,40 m²

Balkon	5,62 m ²
Dachgarten	46,44 m ²



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 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 Kunststoffenster
- Außenliegender Sonnenschutz
- Personenaufzug
- Tiefgaragenstellplatz im Haus

Über die Wohnung

Diese Wohnung überzeugt mit einem perfekt durchdachten Grundriss. Alle Räume – die Wohnküche, das Schlafzimmer und das Badezimmer – sind zentral vom Vorraum aus begehbar und bieten somit maximalen Komfort und Flexibilität.

Das absolute Highlight dieser Wohnung ist der beeindruckende, über 46 m² große Dachgarten,

der direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich ist. Im Sommer bietet dieser weitläufige Außenbereich die perfekte Kulisse für Grillfeste, entspannte Sonnenbäder oder gemütliche Abende unter freiem Himmel.

Ein weiterer Vorteil: Die moderne Küche ist bereits eingebaut, sodass Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen können.

Die Raumaufteilung im Detail

- Vorraum mit 7,65 m²
- Offene Wohnküche mit 16,20 m²
- Zimmer mit 13,38 m²
- Badezimmer mit Dusche und WC mit 5,17 m²
- Balkon bei Wohnküche mit 5,62 m²
- Dachgarten bei Balkon mit 46,44 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