

**Miete: 2-Zimmer Wohnung mit großzügiger Freifläche: Ihr  
neues Zuhause wartet auf Sie! | 1100 Wien**



Wohnküche

**Objektnummer: 6729/844**

**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>	50,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	25,35 m <sup>2</sup>
<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>	1.066,84 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	850,00 €
<b>Kaltmiete</b>	969,85 €
<b>Betriebskosten:</b>	119,85 €
<b>USt.:</b>	96,99 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

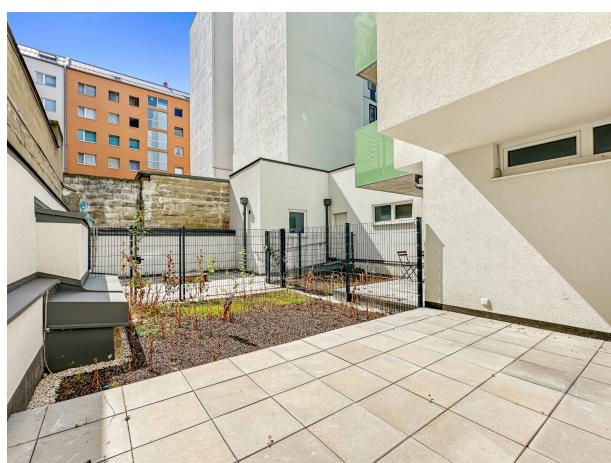
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



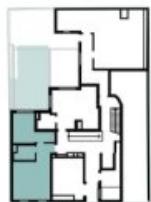
**Avana Real Estate GmbH**

Avana Real Estate GmbH





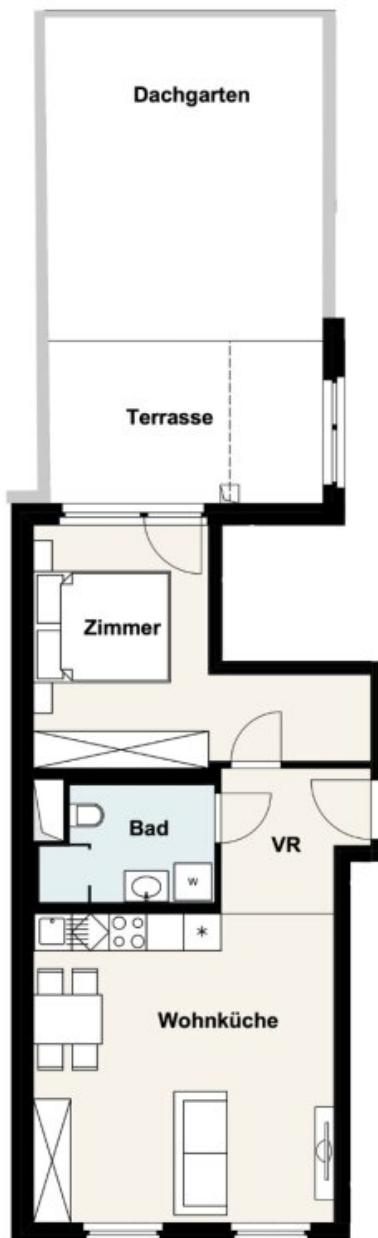




## TOP 01

ERDGESCHOSS

Vorraum	5,15 m <sup>2</sup>
Wohnküche	24,76 m <sup>2</sup>
Zimmer	15,13 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,05 m <sup>2</sup>
<b>WNF</b>	<b>50,09 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	13,21 m <sup>2</sup>
Dachgarten	25,35 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 Kunststofffenster
- Außenliegender Sonnenschutz
- Personenaufzug
- Tiefgaragenstellplatz im Haus

## Über die Wohnung

Sie suchen eine moderne 2-Zimmer-Wohnung mit einer großzügigen Freifläche? Dann könnte diese Immobilie genau das Richtige für Sie sein. Der durchdachte Grundriss bietet eine optimale Raumnutzung: Vom Vorraum aus gelangen Sie zentral in alle Räume.

Das Badezimmer ist stilvoll mit einer Dusche, einem WC und einem

Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Der offene Wohn- und Essbereich mit über 24 m<sup>2</sup> lädt zum Verweilen ein und befindet sich linkerhand direkt nach der Eingangstür. Auf der rechten Seite finden Sie das gemütliche Schlafzimmer, welches Ihnen direkten Zugang zum Highlight dieser Wohnung verschafft: die beeindruckende Terrasse und den einladenden Dachgarten.

### **Die Raumauflistung im Detail**

- Vorräum mit 5,15 m<sup>2</sup>
- Wohnküche mit 24,76 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit 15,13 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche und WC mit 5,05 m<sup>2</sup>
- Terrasse mit 13,21 m<sup>2</sup>
- Angrenzender Dachgarten mit 25,35 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