

## **Vollmöblierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon | 1100 Wien**



Zimmer Beispielfoto

**Objektnummer: 6729/1158**

**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>                   | 40,78 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 39,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | B 0,92                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 997,00 €                         |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 818,21 €                         |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 906,36 €                         |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 88,15 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 90,64 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



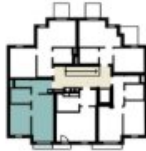
**Avana Real Estate GmbH**

Avana Real Estate GmbH  
Kärntner Straße 25/7  
1010 Wien









# TOP 26

5. OBERGESCHOSS

|            |                            |
|------------|----------------------------|
| Vorraum    | 4,56 m <sup>2</sup>        |
| Wohnküche  | 18,02 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer     | 11,03 m <sup>2</sup>       |
| Bad        | 5,08 m <sup>2</sup>        |
| WC         | 2,09 m <sup>2</sup>        |
| <b>WNF</b> | <b>40,78 m<sup>2</sup></b> |
| Balkon     | 1,47 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 26 befindet sich im 5. Obergeschoss eines modernen Wohngebäudes. Mit einer Wohnfläche von 40,78 m<sup>2</sup> bietet diese charmante Wohnung alles, was man für einen komfortablen Aufenthalt benötigt. Der Vorraum mit 4,56 m<sup>2</sup> führt in die großzügige Wohnküche, die mit 18,02 m<sup>2</sup> reichlich Platz bietet und über einen gemütlichen Essbereich verfügt. Das stilvoll möblierte Zimmer mit 11,03 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Stauraum und eine angenehme

Schlafmöglichkeit. Das Badezimmer mit 5,08 m<sup>2</sup> ist mit einer Badewanne und modernen Sanitäreinrichtungen ausgestattet, während das separate WC mit 2,09 m<sup>2</sup> zusätzlichen Komfort bietet. Ein besonderes Highlight ist der Balkon mit 1,47 m<sup>2</sup>, der einen kleinen, aber feinen Außenbereich für entspannte Momente bietet.

### **Die Raumaufteilung im Detail**

- Vorraum mit 4,56 m<sup>2</sup>
- Offene Wohnküche mit 18,02 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit 11,03 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne mit 5,08 m<sup>2</sup>
- WC mit 2,09 m<sup>2</sup>
- Balkon mit 1,47 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. Die abgebildeten Fotos dienen als Beispiel und zeigen eine vergleichbar gestaltete Wohnung.

**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