54 m² große 2-Zimmer Wohnung mit Balkon | 1210 Wien



Innenvisualisierung

Objektnummer: 6729/1177

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Wohnfläche:	53,99 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,94 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	278.100,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 25/7
1010 Wien

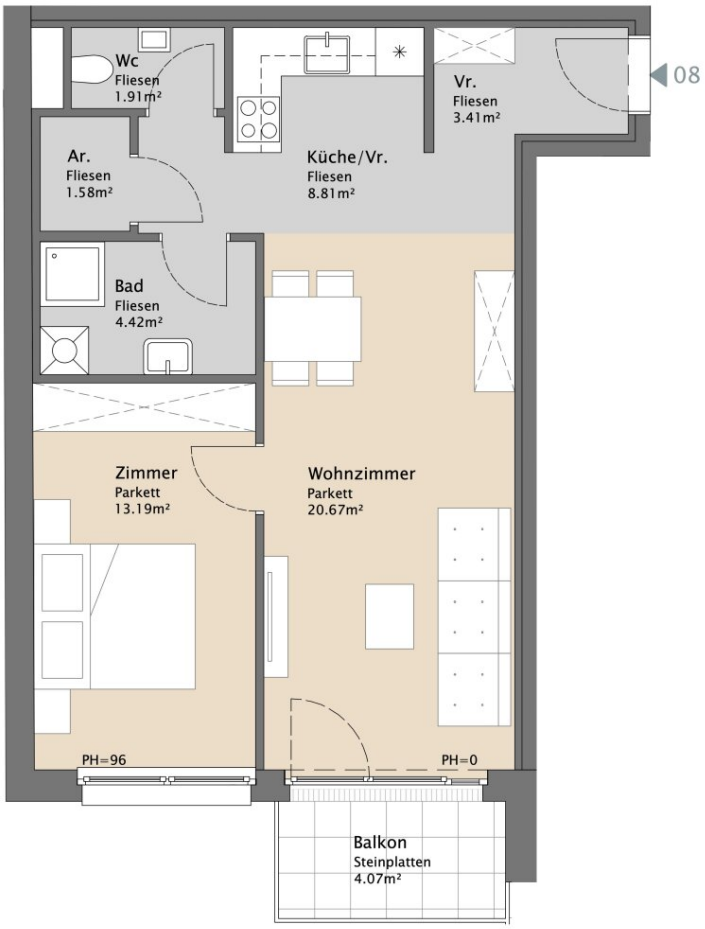
T +43 1 934 60 48

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


SPACES
db spaces ZT GmbH
office@dbspaces.at
www.dbspaces.at






08
Wc
Fliesen
1.91m²
Vr.
Fliesen
3.41m²
Ar.
Fliesen
1.58m²
Küche/Vr.
Fliesen
8.81m²
Bad
Fliesen
4.42m²
Zimmer
Parkett
13.19m²
Wohnzimmer
Parkett
20.67m²
PH=96
PH=0
Balkon
Steinplatten
4.07m²

Objektbeschreibung

Über das Projekt

In der Peter-Berner-Straße 4 in 1210 Wien stehen 20 Neubauwohnungen mit zwei bis vier Zimmern zur Auswahl. Die Wohnflächen reichen von ca. 33,53 m² bis ca. 122,84 m². Neben kompakten Wohnungen für Singles und Paare gibt es auch größere Einheiten, die sich gut für Familien eignen.

Viele Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse. Bei zwei Erdgeschosswohnungen kommt ein kleiner eigener Garten dazu – schön für alle, die gerne draußen frühstücken oder Platz für Pflanzen haben möchten. Die beiden Dachgeschosswohnungen bieten jeweils drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer und zwei Terrassen. Hier lässt sich neben den Schlaf- und Kinderzimmern bei Bedarf auch ein eigenes Arbeitszimmer einrichten.

Stammersdorf ist für seine Heurigen bekannt, und am Bisamberg gibt es zahlreiche Möglichkeiten zum Spazierengehen und Wandern. Mit der Straßenbahnlinie 31 besteht eine direkte Verbindung von Stammersdorf zum Schottenring. Eine Kinderbetreuungseinrichtung befindet sich in derselben Straße wie das Projekt.

Im Haus sind ein Personenaufzug, zugeordnete Einlagerungsräume und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen vorgesehen. Dazu kommt eine hauseigene Tiefgarage. Im Innenhof sind Grünflächen und ein Kleinkinderspielplatz geplant.

Ausstattung

Gemäß vorliegender Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorgesehen:

- Fußbodenheizung und Warmwasserversorgung über Luft-Wärmepumpe

- Eichenparkett in den Wohn- und Schlafräumen

- Fliesen in Bädern und WCs im Format 30 × 60 cm

- Kunststoff-Alu-Fenster mit Dreifach-Isolierverglasung

- Elektrisch bedienbare Raffstores

- Einbruchhemmende Wohnungseingangstüren mit Widerstandsklasse WK 3

- Video-Gegensprechanlage

- Vorbereitung für Klimaanlagen in den Dachgeschosswohnungen

- Personenaufzug und zugeordnete Einlagerungsräume

- Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen

- Hauseigene Tiefgarage

Über die Wohnung

Auf ca. 53,99 m² bietet diese 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss ein großzügiges Wohnzimmer und einen eigenen Balkon. Der Eingangsbereich führt in die offen angeordnete Küche, an die der Wohn- und Essbereich anschließt. Vom Wohnzimmer gelangt man sowohl auf den ca. 4,07 m² großen Balkon als auch in das separate Schlafzimmer. Badezimmer und WC sind voneinander getrennt, ein Abstellraum hält den Wohnbereich frei von Alltagsutensilien. Die Aufteilung passt zu Singles und Paaren, die Wert auf einen geselligen Mittelpunkt und einen privaten Schlafbereich legen.

Die Raumaufteilung im Detail

- Vorraum mit ca. 3,41 m²

- Küche mit ca. 8,81 m²

- Wohnzimmer mit ca. 20,67 m²

- Zimmer mit ca. 13,19 m²

- Abstellraum mit ca. 1,58 m²

- Badezimmer mit ca. 4,42 m²

- WC mit ca. 1,91 m²

- Balkon mit ca. 4,07 m²

- Einlagerungsraum mit ca. 2,94 m²

Preisinformation

Der angeführte Kaufpreis bezieht sich auf den Erwerb als Anlegerwohnung für Vermietungszwecke, somit versteht sich dieser zzgl. 20% USt.

Anleger-Preis: € 278.100,00 (zzgl. 20% USt)

Eigennutzer-Preis: € 309.000,00

Zuzügliches Zubehör:

Tiefgaragenstellplatz: € 26.100,00 (zzgl. 20% USt) für Anleger, € 29.000,00 für Eigennutzer

Motorradstellplatz: € 7.200,00 (zzgl. 20% USt) für Anleger, € 8.000,00 für Eigennutzer

Über die Lage

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger Wohnlage im beliebten Stadtteil Stammersdorf. Einkaufsmöglichkeiten, Kinderbetreuung, Schulen und medizinische Versorgung stehen im näheren Umfeld zur Verfügung. Die Straßenbahnlinien 30 und 31 bieten eine gute Verbindung nach Floridsdorf und in Richtung Wiener Innenstadt. Der nahe gelegene Bisamberg, der Marchfeldkanal und die traditionellen Stammersdorfer Heurigen verbinden naturnahes Wohnen mit abwechslungsreichen Freizeitmöglichkeiten.

Unser Qualitätsversprechen

Eine fundierte Kaufentscheidung benötigt vollständige Informationen. Deshalb stellen wir nach erfolgter Besichtigung und bei vertieftem Interesse einen sicheren digitalen Datenraum mit den verfügbaren Objektunterlagen bereit. Die Dokumente werden von uns bereits im Vorfeld gesammelt und digitalisiert. Dieses strukturierte 3-Stufen-System soll für Sie höchste Servicequalität, Transparenz und professionelle Immobilienvermittlung gewährleisten.

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

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <2.500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap