

**Vollmöblierte 2-Zimmer Wohnung im 6. Liftstock mit  
Balkon | 1100 Wien**



Zimmer Beispiefoto

**Objektnummer: 6729/125**

**Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Inzersdorfer Straße 121
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,75 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	0,92 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 39,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaufpreis:	297.000,00 €
Betriebskosten:	86,00 €
USt.:	8,60 €
Provisionsangabe:	

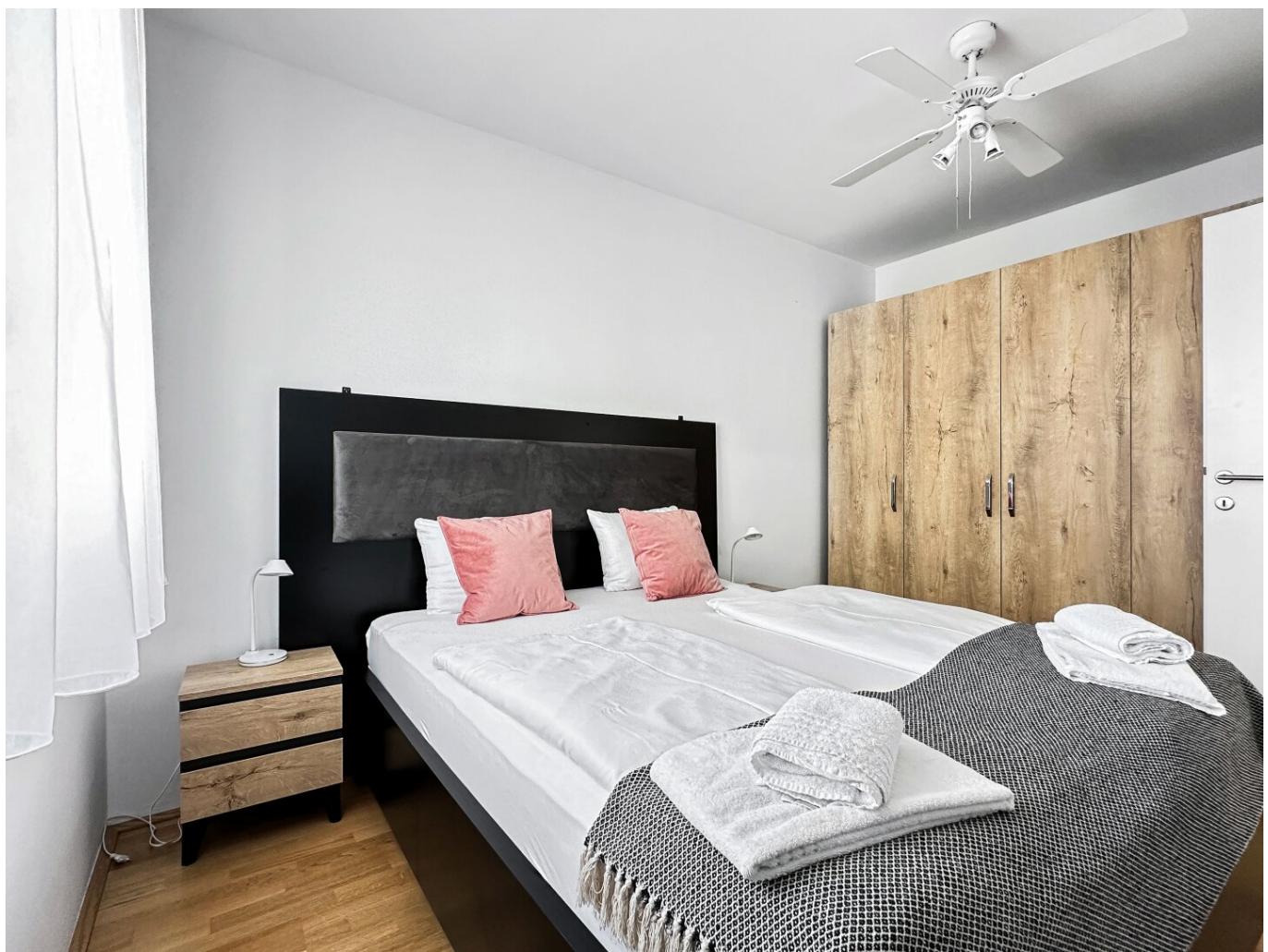
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

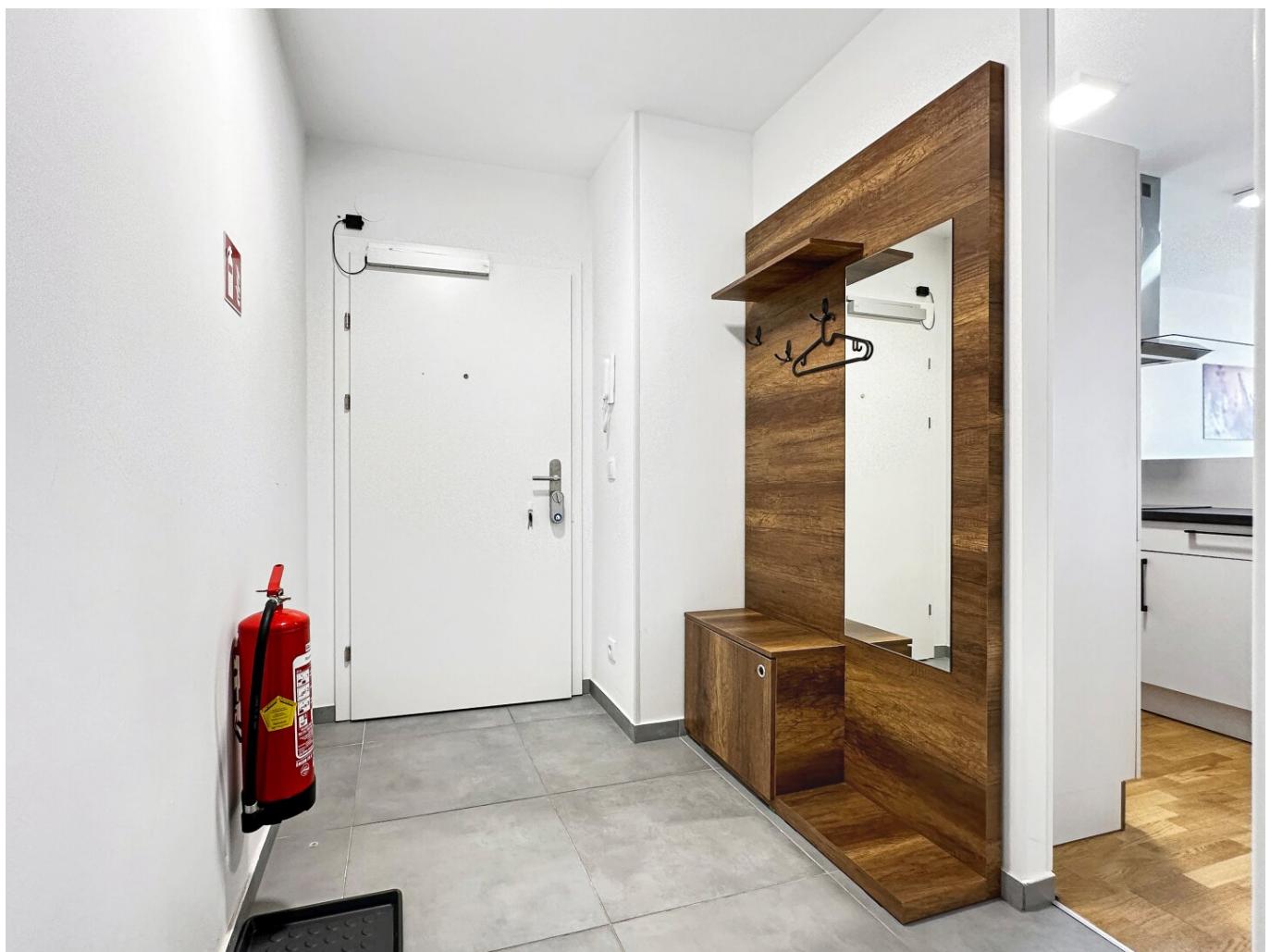
## Ihr Ansprechpartner



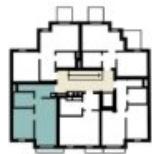
**Avana Real Estate GmbH**

Avana Real Estate GmbH  
Kärntner Straße 25/7









## TOP 30

6. OBERGESCHOSS

Vorraum	4,53 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>40,75 m<sup>2</sup></b>
Balkon	2,07 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.

Autofahrern steht eine hauseigene Tiefgarage zur Verfügung, in der Stellplätze für Anleger um € 30.000,00 zzgl. 20% USt und für Eigennutzer um € 32.000,00 erworben werden können. Damit ist auch für komfortable Mobilität gesorgt.

## Kurzzeitvermietung

Ein besonderes Highlight des Projekts sind einige Wohneinheiten, die über eine behördliche Genehmigung zur Kurzzeitvermietung (z. B. Airbnb) verfügen. Diese Apartments sind komplett möbliert und mit allen notwendigen Ausstattungsdetails versehen, um sofort für Vermietungszwecke genutzt werden zu können. Damit bieten sie eine attraktive Möglichkeit für Anleger, die auf flexible Vermietungskonzepte setzen und zugleich von der wachsenden Nachfrage nach hochwertig ausgestatteten Serviced Apartments in Wien profitieren möchten.

Als zusätzlicher Komfort steht den Gästen ein stundenweise buchbarer Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung – ein weiterer Vorteil, der die Attraktivität dieser Einheiten sowohl für Betreiber als auch für Gäste deutlich erhöht.

## 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**

Die Wohnung Top 30 befindet sich im 6. Obergeschoss eines modernen Wohngebäudes. Mit einer Wohnfläche von 40,75 m<sup>2</sup> bietet diese charmante Wohnung alles, was man für einen komfortablen Aufenthalt benötigt. Der Vorraum mit 4,53 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 2,09 m<sup>2</sup>, der einen kleinen, aber feinen Außenbereich für entspannte Momente bietet.

Die Wohnung Top 30 verfügt über eine Genehmigung zur kurzfristigen Vermietung (z. B. über Airbnb – gültig bis 10.12.2029) und ist vollständig eingerichtet.

## **Die Raumaufteilung im Detail**

- Vorraum mit 4,53 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>
- Separates WC mit 2,09 m<sup>2</sup>
- Balkon mit 2,07 m<sup>2</sup>

## **Preisinformation**

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

Anleger-Preis: € 297.000,00 (zzgl. 20% USt)

Zuzügliches Zubehör:

Garagenstellplatz: € 30.000,00 (zzgl. 20% USt) für Anleger

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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <50m  
Apotheke <200m  
Klinik <450m  
Krankenhaus <400m

### **Kinder & Schulen**

Schule <125m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.525m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <475m  
Einkaufszentrum <1.725m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <100m  
U-Bahn <700m  
Straßenbahn <100m  
Bahnhof <650m  
Autobahnanschluss <2.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap