

Vermietete 2-Zimmer Dachgeschosswohnung mit Balkon und Terrasse | Wien Favoriten



Wohnküche

Objektnummer: 6729/130

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Inzersdorfer Straße 121
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,27 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	0,92 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaufpreis:	404.000,00 €
Betriebskosten:	118,25 €
USt.:	11,83 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 25/7









TOP 35

1. Dachgeschoss

Vorraum	3,78 m ²
Wohnküche	25,93 m ²
Zimmer	14,03 m ²
Bad/WC	4,96 m ²
Abstellraum	2,57 m ²
WNF	51,27 m²
Balkon	9,60 m ²
Terrasse	5,61 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.

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

Diese Wohnung stellt eine attraktive Gelegenheit für Anleger dar, da sie bis zum 31.05.2031 vermietet ist und somit sofortige, planbare Mieteinnahmen bietet.

Die monatlichen Mieteinnahmen setzen sich wie folgt zusammen:

- Hauptmietzins Wohnung: € 789,93
- + Betriebskosten (derzeit): € 118,25

Zum Kauf steht eine gut geschnittene vermietete 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung. Vom Vorraum aus gelangen Sie zentral in alle Aufenthaltsräume, was die Wohnung besonders praktisch und gut nutzbar macht.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem WC und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das Schlafzimmer, das sich direkt gegenüber dem Badezimmer befindet, bietet Zugang zu einer eigenen Terrasse mit über 5 m² – ideal, um in Ruhe frische Luft zu genießen.

Die großzügige Wohnküche, mit einer Fläche von über 25 m², bietet viel Platz für Kochen und Wohnen. Von hier aus gelangen Sie in einen praktischen Abstellraum sowie auf einen über 9 m² großen Balkon, der zusätzlichen Außenraum bietet.

Die Raumaufteilung im Detail

- Vorraum mit 3,78 m²
- offene Wohnküche mit 25,93 m²
- Zimmer mit 14,03 m² und Terrasse mit 5,61 m²
- Badezimmer mit Dusche und WC mit 4,96 m²

- Abstellraum mit 2,57 m²

- Balkon mit 9,60 m²

Preisinformation

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

Anleger-Preis: € 404.000,00 (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.

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