

**Durchdachte 2-Zimmer Wohnung | 45,88 m<sup>2</sup> Wohnfläche |  
Wien Floridsdorf**



Wohnküche

**Objektnummer: 6729/86**

**Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Baumergasse 2a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	45,88 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	0,81 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 35,82 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	228.421,00 €
Betriebskosten:	91,56 €
USt.:	9,16 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH  
Kärntner Straße 25/7  
1010 Wien







# TOP 01

ERDGESCHOSS

Vorraum	3,91 m <sup>2</sup>
Wohnküche	24,66 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,15 m <sup>2</sup>
Bad	4,66 m <sup>2</sup>
WC	1,50 m <sup>2</sup>
<b>WNF</b>	<b>45,88 m<sup>2</sup></b>



**SYMB**  
Bauplanung GmbH

1:100  
10.12.2024

# Objektbeschreibung

## Über das Projekt

Das Neubauprojekt in der Baumergasse 2a, im Herzen des 21. Wiener Gemeindebezirks, vereint urbanes Leben mit einer ruhigen Wohnatmosphäre. Durch die Lage an einer Nebenfahrbahn der Brünner Straße genießen die Bewohner eine exzellente Verkehrsanbindung und gleichzeitig die Vorzüge eines entspannten Wohnumfelds.

Das Wohngebäude umfasst 31 modern gestaltete Wohneinheiten mit Größen zwischen 31 m<sup>2</sup> und 72 m<sup>2</sup>, die überwiegend mit großzügigen Außenflächen wie Balkonen oder Terrassen ausgestattet sind. Die hochwertigen Materialien, darunter Eichenparkettböden und dreifach-isolierverglaste Kunststofffenster mit elektrisch bedienbarem Sonnenschutz, garantieren ein angenehmes Wohnklima. Ergänzt wird dies durch zeitgemäße Sicherheitsstandards wie Rauchmelder in allen Aufenthaltsräumen (außer in Küchen) und Brandschutzwohnungseingangstüren.

Dank der hervorragenden Infrastruktur sind öffentliche Verkehrsmittel wie Straßenbahnen und der Bahnhof Siemensstraße in wenigen Minuten erreichbar. Für Autofahrer bietet die hauseigene Tiefgarage mit einem Stapelparksystem eine komfortable Stellplatzlösung.

Die Umgebung überzeugt mit einer Vielzahl von Geschäften für den täglichen Bedarf, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Darüber hinaus laden der nahegelegene Trillerpark und das Shopping Center Nord zum ausgiebigen Einkaufsbummel ein – beide liegen weniger als 20 Minuten Gehzeit entfernt.

## Ausstattung

- Fußbodenheizung in allen Räumen, betrieben durch Fernwärme
- Vorbereitung für Split-Klimaanlagen in den Dachgeschosswohnungen
- Rauchmelder in allen Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küchenbereich)
- Hochwertiges Eichenparkett in den Wohnräumen, Fliesen im Format 60/30 in den Nassräumen
- Dreifach-isolierverglaste Kunststofffenster für optimale Energieeffizienz
- Elektrisch bedienbarer außenliegender Sonnenschutz
- Brandschutzwohnungseingangstüren mit Spion und Vorbereitung für Video-Türsprechanlagen

- Personenaufzug
- Tiefgarage mit Stapelparksystem
- Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder, sowie ein Kinderspielraum

### **Beschreibung der Wohnung**

Diese zum Kauf stehende Erdgeschosswohnung bietet eine Wohnfläche von 45,88 m<sup>2</sup>. Der durchdachte Grundriss umfasst ein einladendes Vorzimmer, von dem aus Sie sowohl das separate WC als auch den großzügigen, L-förmigen Wohnbereich mit über 24 m<sup>2</sup> erreichen. Das Schlafzimmer mit einer Fläche von über 11 m<sup>2</sup> verfügt über einen direkten Zugang zum angrenzenden Badezimmer, das mit einer Dusche und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist.

### **Die Raumaufteilung im Detail**

- Vorraum mit 3,91 m<sup>2</sup>
- Offene Wohnküche mit 24,66 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit 11,15 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche mit 4,66 m<sup>2</sup>
- Separates WC mit 1,50 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: € 228.421,00 (zzgl. 20% USt)

Eigennutzer-Preis: € 249.000,00

Zuzügliches Zubehör:

Tiefgaragenstellplatz: € 29.000,00 (zzgl. 20% USt) für Anleger, € 31.000,00 für Eigennutzer

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 <150m

Apotheke <250m

Klinik <875m

Krankenhaus <900m

### **Kinder & Schulen**

Schule <275m

Kindergarten <150m

Universität <2.150m

Höhere Schule <2.075m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <225m

Einkaufszentrum <350m

### **Sonstige**

Geldautomat <200m

Bank <200m

Post <200m

Polizei <275m

### **Verkehr**

Bus <200m

U-Bahn <1.900m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <825m

Autobahnanschluss <850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap