

# Hochwertig sanierte 3-Zimmer- Altbauwohnung | Nordbahnviertel | barrierefrei



Wohnhaus DRES128

**Objektnummer: 281**

**Eine Immobilie von IMMOEKO OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien, Brigittenau
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	28,80
<b>Kaufpreis:</b>	439.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Özge Kocabas

IMMOEKO e.U  
Kurrentgasse 4/4  
1010 Wien

T 06645245486  
H +43 664 524 54 86

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

















**DRES128**

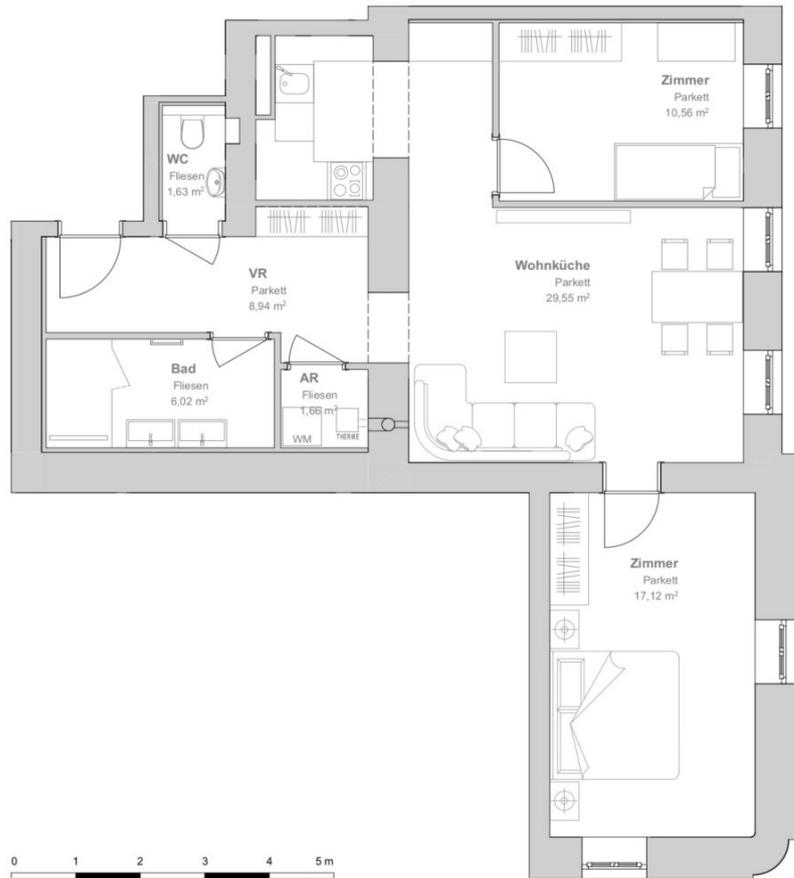


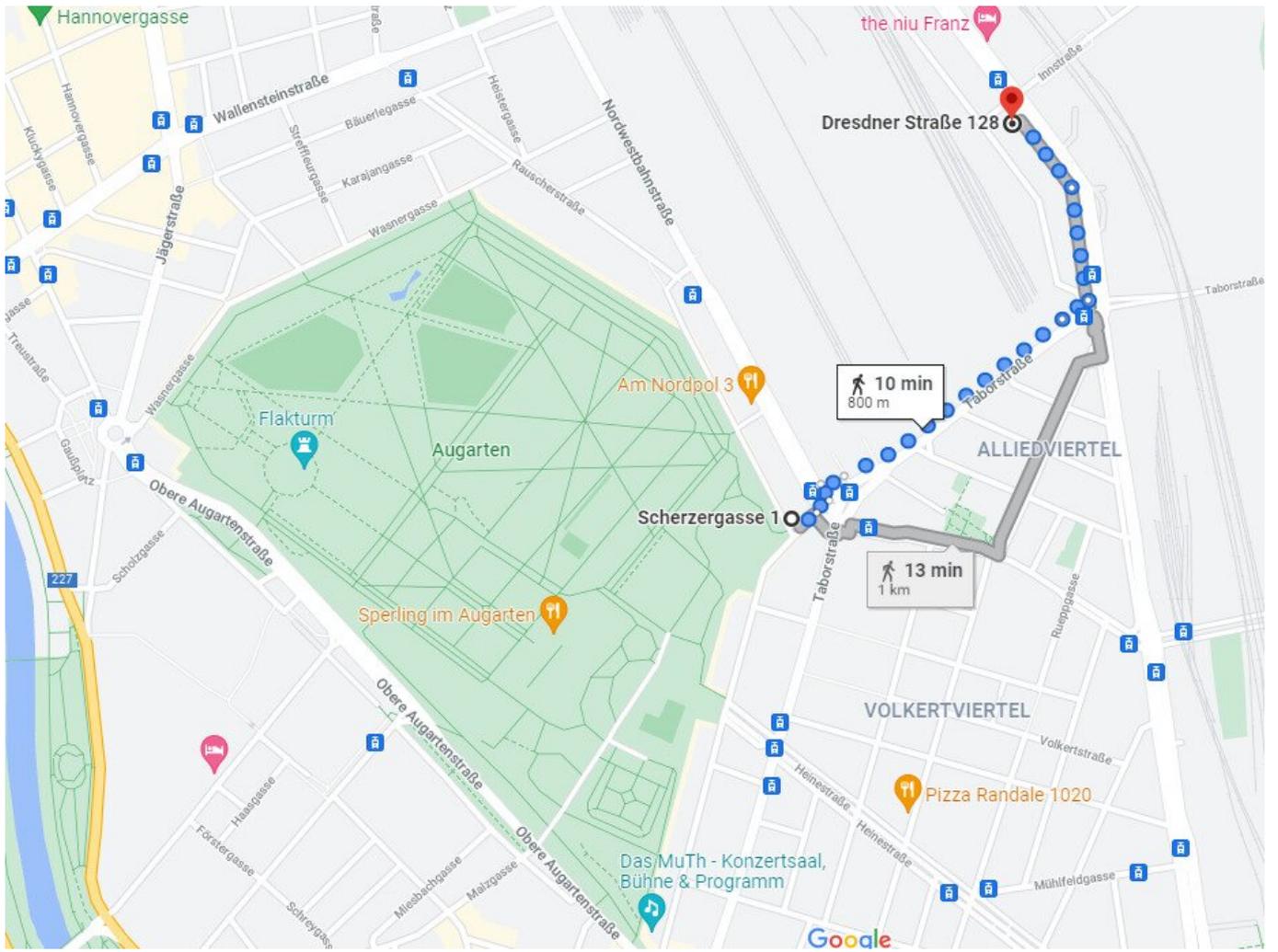
**Dresdner Straße 128  
1200 Wien**



**1. Stock - TOP 7**

Vorraum	8,94 m <sup>2</sup>
WC	1,63 m <sup>2</sup>
AR	1,66 m <sup>2</sup>
Bad	6,02 m <sup>2</sup>
Wohnküche	29,55 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,56 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	17,12 m <sup>2</sup>
	<b>75,76 m<sup>2</sup></b>





## Objektbeschreibung

Unser Projekt **DRES 128** liegt im 20. Bezirk, im sogenannten Zwischenbrücken. Die im Erdgeschoss angesiedelte **Apotheke Zwischenbrücken** seit 1908 wurde ebenso benannt. 1849 / 1850 war Zwischenbrücken eine eigenständige Gemeinde und ist heute ein Stadtteil [Wiens](#) im 2. Wiener Gemeindebezirk, [Leopoldstadt](#), sowie im 20. Wiener Gemeindebezirk, [Brigittenau](#), wir befinden uns hier direkt zwischen den beiden größten Wiener innerstädtischen Stadtentwicklungsgebieten dem Nordwestbahnhof und dem Nordbahnhof. Im Rahmen der Neugestaltung des Gebietes liegt der Fokus darin den 2. Bezirk (Augarten) und den 20. Bezirk (Dresdner Straße) noch näher miteinander zu verbinden.

Das Gebäude wird soeben **generalsaniert** und die Wohnungen werden als **Erstbezug** verkauft. Zum urbanen Lebensgefühl mit Wohlfühlcharakter ist alles da mit umfangreichen sozialen, pädagogischen Einrichtungen und kulinarischen Restaurants sowie diversen Möglichkeiten der Nahversorgung und dem Shoppingcenter **Millenium City**.

Der **Augarten** im nahen Umfeld ist bestimmend für Qualitäten und Atmosphäre des Gebietes. Sie fungiert als eine "**Kulturspange**" mit vielfältigen **Kultur- und Erholungsgebieten**. Mit dem Praterstern u. der Donauinsel befinden sich weitere Erholungsgebiete in unmittelbarer Nähe, die in wenigen Minuten erreichbar sind.

Die Haltestelle der **Straßenbahnlinie 2** liegt direkt vor der Haustüre und ermöglicht eine schnelle Anbindung ins Stadtzentrum (Schwedenplatz U1) sowie der U-Bahnstation U6 - Dresdner Straße.

Objektadresse:

1200 Wien, Dresdner Straße 128/**Top 7**

Zimmeraufteilung:

Wohnküche, 2 Schlafzimmer, Vorraum, Bad mit Dusche, WC, Abstellraum, Kellerabteil

Highlights:

- **ab sofort verfügbar**
- **maßgeschneiderte Einbauküche mit Gorenje Elektrogeräten**

- Parkettboden (HARO Landhausdielen) in allen Wohnräumen
- Badezimmer mit begehbare Dusche, Doppelhandwaschbecken, Waschmaschinenanschluss vorhanden
- **Fußbodenheizung**
- VELUX Fenster mit außenliegenden Rollos
- Gasetagenheizung
- **1. OG mit Aufzug**
- Kellerabteil vorhanden

Ausstattung:

Auf Anfrage können wir Ihnen gerne die **Bau- und Ausstattungsbeschreibung** zukommen lassen.

Laufende Kosten:

Betriebskosten und Liftkosten folgen.

#### **VERKAUF von Regelgeschosswohnungen:**

**TOP 7** | 1.OG - 75,18 m<sup>2</sup> | EUR 439.000,00

TOP 8 | 1.OG - 60,06 m<sup>2</sup> | EUR 339.000,00 - **VERKAUFT**

TOP 9 | 1.OG - 43,15 m<sup>2</sup> | EUR 249.000,00 - **VERKAUFT**

TOP 11 | 2.OG - 46,54 m<sup>2</sup> + 5,27 m<sup>2</sup> Balkon | EUR 317.580,00 - **VERKAUFT**

TOP 18 | 3.OG - 49,47 m<sup>2</sup> | EUR 318.760,00 - **VERKAUFT**

**TOP 19** | 3.OG - 74,82 m<sup>2</sup> | EUR 499.000,00

TOP 22 | 3.OG - 48,46 m<sup>2</sup> + 5,55 m<sup>2</sup> Balkon | EUR 325.830,00 - **VERKAUFT**

**\*\*\*Für einen Besichtigungstermin bitten wir um Voranmeldung per E-Mail/Anfrage. Wir bitten Sie Ihren Namen und Anschrift anzuführen. Sollten Sie einen Besichtigungstermin wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. \*\*\***

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 3% vom Kaufpreis zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs weisen wir darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus der regelmäßigen Verbindung. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Wir weisen auch darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Ihre Daten werden nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap