Hochwertig sanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung | Nähe Wallensteinstraße | Vermietet bis Oktober 2025

Objektnummer: 6013/565

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien,Brigittenau
Baujahr:	1918
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,09 m²
Nutzfläche:	44,09 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,99 m²
Heizwärmebedarf:	C 84,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,59
Kaufpreis:	219.500,00 €
Betriebskosten:	78,20 €
USt.:	7,82 €

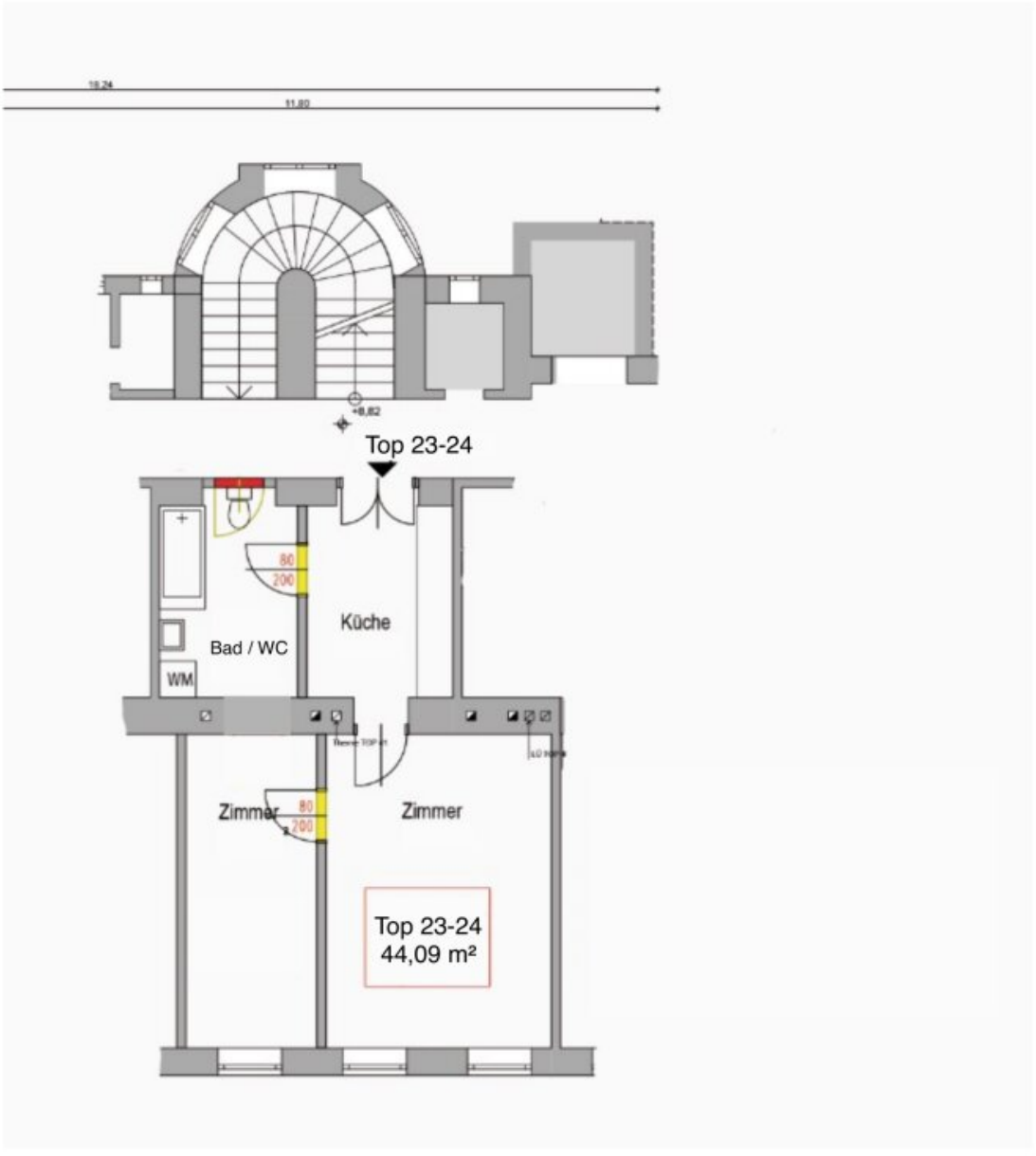
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Belinda Pöll

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG


18,24
11,80
+8,82
Top 23-24
80
200
Küche
Bad / WC
WM
Zimmer
80
200
Zimmer
Top 23-24
44,09 m²

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung!

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines gepflegten Altbau-Wohnhauses und besticht durch ihre zeitgemäße Ausstattung und hochwertigen Materialien.

Das Zinshaus wurde ca. 1918 errichtet, im Jahr 2016 saniert und modernisiert, das Dachgeschoss wurde ausgebaut, ein Lift eingebaut und die Fassade wurde wärmegedämmt.

Die Wohnung selbst wurde im Jahr 2017 liebevoll renoviert und präsentiert sich in einem modernen Design. Derzeit ist sie noch befristet vermietet und wird ab Oktober 2025 für die Eigennutzung verfügbar sein.

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein freundlicher Raum, der Sie direkt in die Küche führt. Die moderne Küche ist vollständig ausgestattet und verfügt über alle notwendigen Geräte.

Geradeaus gelangen Sie in das großzügige und gemütliche Wohn- Esszimmer und weiter ins Schlafzimmer. Das Schlafzimmer, wenn auch etwas kleiner, bietet genügend Platz und ist der perfekte Rückzugsort. Der schöne Parkettboden im gesamten Wohnbereich unterstreicht das moderne Ambiente und verleiht der Wohnung eine warme Note.

Das Badezimmer lässt keine Wünsche offen und verfügt über eine Wanne, eine Walk-In-Dusche, ein Waschbecken, eine Toilette sowie einen Waschmaschinenanschluss. Alles, was Sie für Ihre tägliche Pflege benötigen, finden Sie hier in einem stilvollen Ambiente.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos der Nachbarwohnung, die mit den gleichen Materialen ausgestattet wurde.

Aufteilung | ca. 44 m²

- Vorzimmer mit integrierter, möblierter Küche 7,12 m²
- Großer Wohn-Essraum ca. 18,81 m²
- Schlafzimmer ca. 10,77 m²
- Badezimmer mit Wanne, Walk-In-Dusche, Toilette, Waschbecken und

Waschmaschinenanschluss ca. 7,39 m²

- Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet

Heizung

Gasetagenheizung

Fußbodenheizung

Ausstattung

Parkettboden

Beschattung

Fenster 3-fach Verglasung

Fassade mit Wärmedämmung

Kosten

Betriebskosten gesamt pro Monat: € 165,59

Betriebskosten: € 78,20 | Reparaturrücklage: € 46,74

Kreditrückzahlungsdarlehen: € 32,83 | Offener Kreditbetrag per 31.12.2023 gesamt: € 2.829 -- eine vorzeitige Tilgung ist möglich

Mietkonditionen

Der Netto-Hauptmietzins pro Monat beträgt derzeit € 408 somit € 4.896 pro Jahr

Ab Oktober 2025 wird die Wohnung für die Eigennutzung verfügbar sein.

Lage

In unmittelbarer Umgebung in der Wallensteinstraße finden Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsanbindungen. Die gute Lage ermöglicht es Ihnen, die Vorzüge der Stadt in vollen Zügen zu genießen, während Sie zugleich ein ruhiges Zuhause in dieser charmanten

2-Zimmer-Wohnung vorfinden.

Der Augarten, eine grüne Oase mitten in der Stadt, befindet sich nur 12 Gehminuten entfernt und bietet zahlreiche Möglichkeiten für erholsame Spaziergänge, belebende Joggingrunden und vielseitige sportliche Aktivitäten.

Entfernungen

3 Minuten zu Fuß zu den Straßenbahnlinien 5, 5a und Linie 33

9 Minuten zu Fuß zur U6 Dresdnerstraße und 10 Minuten zur U6 Jägerstraße

13 Minuten mit dem Auto in die Innenstadt, 26 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln

26 Minuten mit dem Auto zum Flughafen, 43 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Allgemeine Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Sonstiges

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 320 76 23 zur Verfügung.

Oder Sie senden uns ein Anfragemail an belinda.poell@swisslife-select.at. Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website https://immoservice.swisslife-select.at/, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

UNSER SERVICE FÜR SIE

Beratung: Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

FINANZIERUNG

Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand – gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken

und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung – die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

BARGELD FÜR SIE

Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap