

**PERFEKTES Apartment - Nähe U3 Simmering - Weitere Einheiten im Haus verfügbar**



**Objektnummer: 5570/115**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Braunhubergasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1953
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	30,75 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	30,75 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 103,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,10
Kaufpreis:	129.000,00 €
Betriebskosten:	69,72 €
USt.:	6,97 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

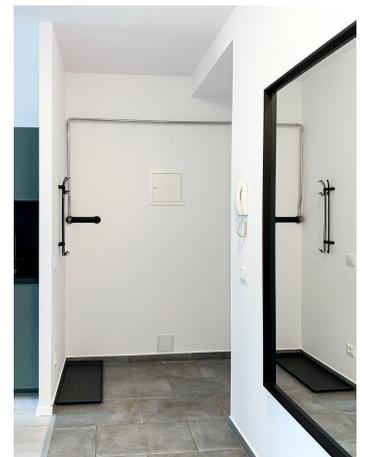
### Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

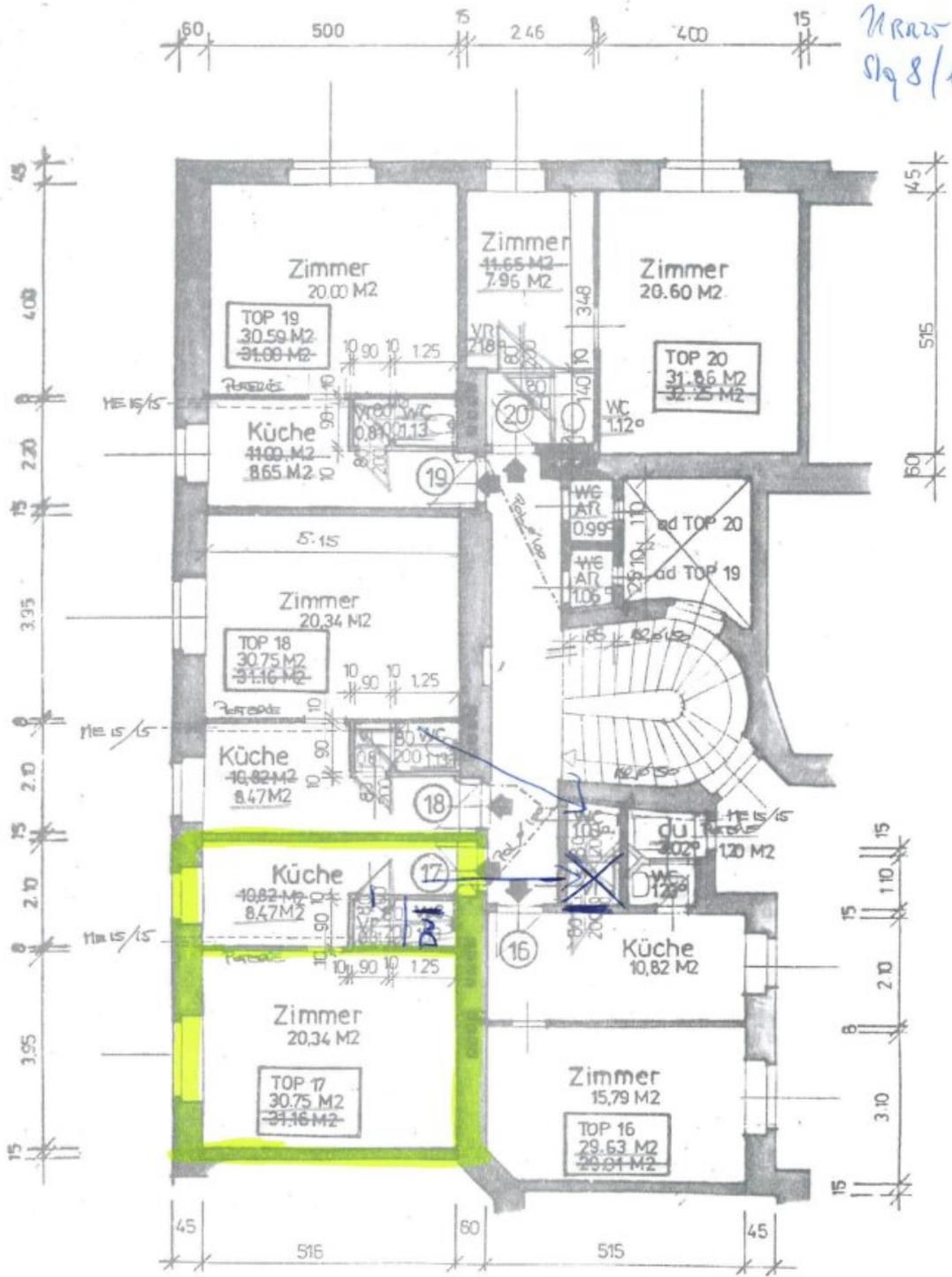
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











3. stock

# Objektbeschreibung

## ECKDATEN:

Nutzfläche: 30,75 m<sup>2</sup>

Etage: 3. Stock

Baujahr: ca. 1953

Gültiger Energieausweis vorhanden und gültig bis: 17.06.2029

HWB: 103,2 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE: 2,10

## DETAILS:

Zum Verkauf gelangt eine Eigentumswohnung, die sich in einem sehr guten Zustand befindet. Beheizt wird die Wohnung mittels einer elektrischen Fußbodenheizung im verfliesen Bereich und mit Radiatoren im Zimmer.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser tollen Wohnung!

## Weitere verfügbare Einheiten im Haus:

**4/01 - 31,05 m<sup>2</sup>** - Hochparterre - € 120.000 - befristet vermietet 01/2026 - sehr guter Zustand

**8/19 - 31,65 m<sup>2</sup>** - 3. Stock - € 129.000 - leerstehend - saniert

**7/1 - 30,59 m<sup>2</sup> + 7/1A - 30,59 m<sup>2</sup>** - Hochparterre - € 235.000 (nur gemeinsam zu erwerben) - leerstehend - saniert

**10/13 - 33,28 m<sup>2</sup>** - 2. Stock - € 125.000 - befristet vermietet bis 09/2024 - sehr guter Zustand

**11/2 - 28,21 m<sup>2</sup> + 11/3 - 32,25 m<sup>2</sup>** - Hochparterre - € 235.000 (nur gemeinsam zu erwerben) - leerstehend - saniert

**10/2+3 - 70,75 m<sup>2</sup>** - Hochparterre - € 219.000 - leerstehend - renovierungsbedürftig

**10/8 - 51,36 m<sup>2</sup>** - 1. Stock - € 159.000 - renovierungsbedürftig

**1/13 - 53,50 m<sup>2</sup>** - 3. Stock - € 159.000 - renovierungsbedürftig

**6/8 - 58,44 m<sup>2</sup>** - 1. Stock - € 179.000 - renovierungsbedürftig

Gerne sende ich Ihnen bei schriftlicher Anfrage sämtliche Informationen zu allen Wohnungen zu.

## **LAGE**

Die Wohnung liegt 11. Wiener Gemeindebezirk Simmering. Die Wohnhausanlage liegt günstig, da in unmittelbarer Nähe drei verschiedene Wohnblöcke mit ca. 150 neuen Wohneinheiten in den vergangenen Jahren gebaut wurden. Die Wohngegend in dieser Lage hat sich sehr positiv entwickelt und wurde zu einem beliebten Lebensmittelpunkt.

Die Infrastruktur und Verkehrsanbindung der näheren Umgebung sind sehr gut. In unmittelbarer Nähe befinden sich die

- Straßenbahnlinien 6 und 71,
- die Autobuslinie 69 A, 72A und N71,
- die Schnellbahn sowie die
- U3.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <3.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.750m  
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap