

## **BRIIGITTAKIRCHE - GERÄUMIGES, SONNIGES FAMILIENEIGENTUM IN TOPZUSTAND**



**Objektnummer: 2017528**

**Eine Immobilie von Maison Realitäten Vermittlungs- und  
Verwaltungs. GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	92,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,67
<b>Kaufpreis:</b>	419.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	206,85 €
<b>Heizkosten:</b>	83,79 €
<b>USt.:</b>	35,48 €

## Ihr Ansprechpartner



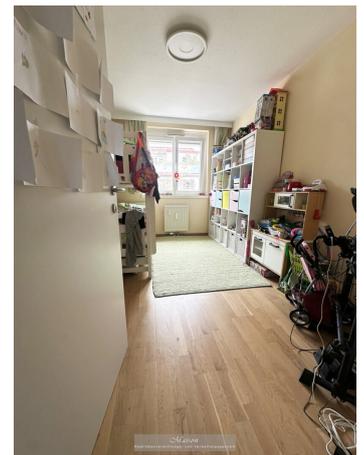
**Bianca Wildner**

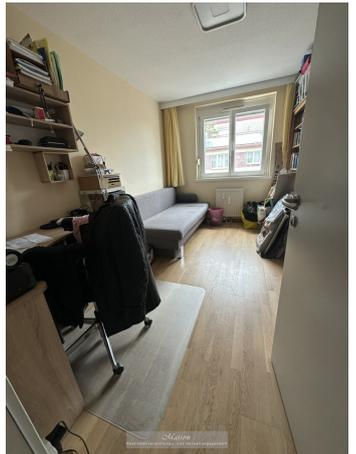
Maison Realitäten Vermittlungs- und VerwaltungsgesmbH.  
Seidlgasse 30 / 7A  
1030 Wien

T +43 (1) 715 30 41-11  
H +43 (0) 664 224 13 28  
F +43 (1) 715 30 41-20

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur









## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in einer der aufregendsten Lagen Wiens! Diese beeindruckende Etagenwohnung in der 6. Etage eines gepflegten Gebäudes, welches 1980 errichtet und 2009 mit einer Vollwärmeschutzfassade modernisiert wurde, bietet Ihnen nicht nur modernisierten Wohnkomfort, sondern auch eine erstklassige Lebensqualität im pulsierenden 20. Wiener Gemeindebezirk.

Mit einer großzügigen Fläche von 92,36 m<sup>2</sup> und vier lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Wohnung der perfekte Rückzugsort für Familien oder Paare, die Wert auf Raum und Stil legen. Die offene Wohnküche lädt zum geselligen Kochen und Verweilen ein und bietet Ihnen die Möglichkeit, kulinarische Köstlichkeiten in einem modernen Ambiente zu kreieren.

### Die Wohnung gliedert sich wie folgt auf:

- Großzügiger Vorraum 6,33m<sup>2</sup>
- Offene, moderne Küche mit hochwertigen Geräten (neu 2015) - 7,18m<sup>2</sup>
- sonniges Wohnzimmer mit Essbereich 24,46m<sup>2</sup>
- Flur 6,83m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 17,56m<sup>2</sup>
- zwei Kinderzimmer mit je 11,10m<sup>2</sup>
- Toilette mit Handwaschbecken (neu 2015)
- modernes Badezimmer mit großer Dusche (neu 2015) und Waschmaschinen-Anschluss
- Abstellraum (ca. 2 m<sup>2</sup>)#

Die hochwertigen Fliesen und der elegante Parkettboden verleihen der Wohnung ein stilvolles Flair, während die Zentralheizung für wohlige Wärme in den kühleren Monaten sorgt. Die Fenster sind aus Holz/Alu und mit Insektenschutzgittern sowie Aussenrollos versehen.

Die Wohnung wird auf Wunsch vollmöbliert übergeben.

### **Ausstattung & Renovierung (2015-2023)**

- Echtholzparkett aus Buche
- Neue Fliesen in Küche, Vorraum, WC & Bad (2015)
- Raumhohe Fliesen in WC & Bad
- Neue Silikonfugen bei allen Fenstern (2023)
- Heizkörperventile erneuert (2024)
- FI-Schalter erneuert (2023)
- Fenster mit Insektenschutzgitter & Aluminium-Raffstores
- Möbliert mit hochwertigen, gepflegten Möbeln (wahlweise leer)
- Originalrechnungen aller Umbauten und Anschaffungen vorhanden

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie sind die zwei Garagenstellplätze, die Ihnen das Parken in der Stadt erheblich erleichtern. Zusätzlich profitieren Sie von einem Personenaufzug, der Sie bequem in die 6. Etage bringt. Entspannen Sie nach einem langen Tag in der hauseigenen Sauna und genießen Sie die Vorzüge eines Lebensstils, der Bequemlichkeit und Entspannung vereint.

Ein Kellerabteil sowie der Gemeinschaftsgarten und diverse Allgemeinräume runden das Angebot ab.

Die Lage dieser Wohnung kann kaum übertroffen werden. Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung, die Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof umfasst, sind Sie schnell und unkompliziert in der gesamten Stadt unterwegs. Ob für den Weg zur Arbeit, zum Einkaufen oder für Freizeitaktivitäten – hier sind Sie bestens angebunden.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Schulen sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu

Kindergärten und höheren Schulen ein großer Vorteil. Die Umgebung bietet zudem eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum, die Ihren Alltag erleichtern.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern und erleben Sie selbst, wie hier Ihr neuer Lebensabschnitt beginnen kann.

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen Frau Bianca Wildner, MSc unter der Mobilnummer [0664/224 13 28](tel:06642241328) gerne zur Verfügung - auch am Wochenende oder per Mail unter [bianca.wildner@maison.at](mailto:bianca.wildner@maison.at).

Mit dem Anfordern der Unterlagen für das gewünschte Objekt erklären Sie gem. § 5 FAGG Ihr Einverständnis, dass die in § 4 Abs.1 genannten Informationen mittels E-Mail (dauerhaften Datenträger) bereitgestellt werden.

Information über den Leistungsumfang gem. § 4 FAGG

Die gewerbsmäßige Vermittlung von Geschäften über unbewegliche Sachen gem. § 16 Maklergesetz, insbesondere Kauf- oder Mietverträge für Wohnungen, Häuser, Grundstücke, Gewerbeimmobilien, Zinshäuser, etc.

**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://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

## **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