++NEU++ 2-Zimmer Altbau-Wohnung zum Sanieren – entfalten Sie Ihr Wohntraum-Potenzial!



Objektnummer: 62294

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land: PLZ/Ort:

Zustand:

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder:

WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Braunhubergasse

Wohnung Österreich 1110 Wien

Teil_vollrenovierungsbed

Altbau 41,43 m²

2

1

156,10 kWh / m² * a

3,11

119.000,00 €

93,93 € 9,39 €

Ihr Ansprechpartner



Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH Hohenstaufengasse 9/2 1010 Wien































10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.



Objektbeschreibung

Altbauwohnung in guter Lage – 11. Wiener Gemeindebezirk

2-Zimmer, ca. 41 m², sanierungsbedürftig

Zum Verkauf gelangt diese ca. 41 m² große 2-Zimmer-Altbauwohnung in einer ruhigen und zentralen Lage im 11. Wiener Gemeindebezirk.

Besichtigung

++ Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! ++

Bitte senden Sie uns **jedenfalls eine schriftliche Anfrage**. Wir antworten verlässlich noch am selben Tag.

Räumlichkeiten

- Vorraum
- Getrenntes WC
- Badezimmer
- Küche
- Wohnzimmer
- Kabinett

Hinweis: Details entnehmen Sie bitte der Fotos, der Grundriss wird nachgereicht)

Zustand

Die Wohnung ist sanierungsbedürftig und wird wie sie liegt und steht verkauft.

Das Haus

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock eines gepflegten Altbaus ohne Lift.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der **Braunhubergasse** im 11. Wiener Gemeindebezirk **Simmering**, einer Wohngegend mit urbaner Infrastruktur und gleichzeitig hohem Freizeitwert. Direkt gegenüber liegt der **Braunhuberpark**, eine gepflegte Grünanlage mit altem Baumbestand, Spielplätzen, Hundezone und Sitzmöglichkeiten – ideal für Erholung im Alltag. Die Umgebung ist von einer angenehmen Wohnatmosphäre geprägt und bietet zugleich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar.

Verkehrsanbindung

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre ausgezeichnete Erreichbarkeit:

- **U-Bahn:** In wenigen Minuten erreicht man die **U3-Station Simmering**, welche eine direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie zu zahlreichen Umsteigemöglichkeiten bietet.
- Straßenbahn & Bus: Mehrere Linien, darunter die Straßenbahnlinie 71 sowie die Busse 11 und 15A, garantieren eine dichte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.
- S-Bahn: Der Bahnhof Wien Geiselbergstraße ist ebenfalls gut erreichbar und ermöglicht den Anschluss an das Schnellbahnnetz.
- **Straßenverkehr:** Über die Simmeringer Hauptstraße sowie den Gürtel besteht eine rasche Anbindung sowohl in die Innenstadt als auch an überregionale Verkehrswege.

Damit ist die Braunhubergasse 25 sowohl für Stadtpendler als auch für überregionale Verbindungen ideal gelegen.

Preis

Der Kaufpreis für diese Wohnung beträgt: EUR 119.000,-

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter adonia.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichen Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <500m Apotheke <500m 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