

**Toll geschnittene, helle 2-Zimmer-Wohnung mit viel
Potential | riesige Terrasse | separierte Küche**



Objektnummer: 465

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brünner Straße 121
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1959
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	35,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	125.000,00 €
Betriebskosten:	82,36 €
USt.:	8,24 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Markus Verner

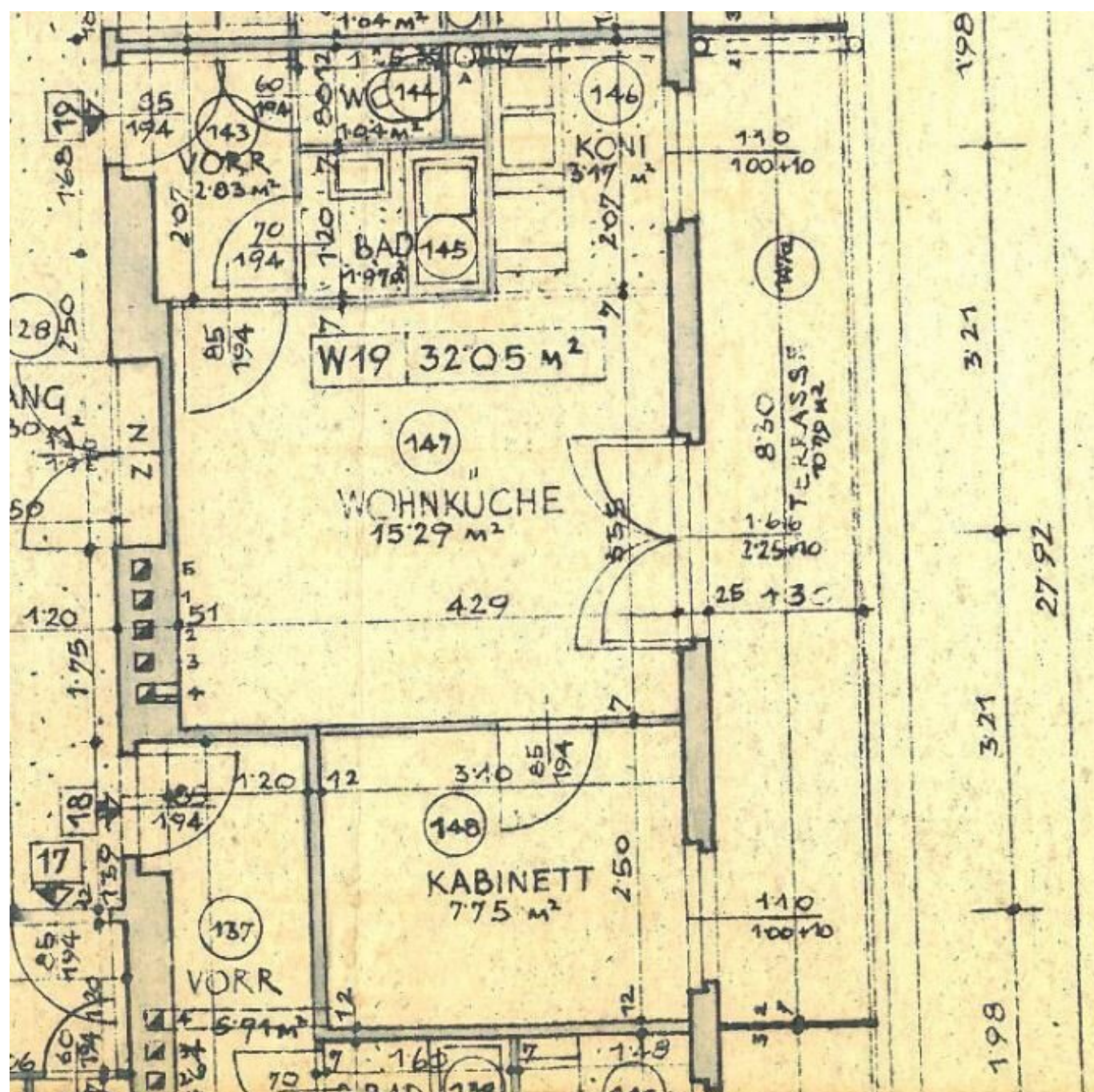
IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13
1140 Wien











Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende **2-Zimmer-Wohnung** ab sofort zum **KAUF** an:

Toll geschnittene 2-Zimmer Wohnung mit separierter Küche, hell mit riesiger Terrasse und guter öffentlicher Anbindung und Infrastruktur

ÜBER DIE WOHNUNG

FACTBOX

- Vorraum
- Wohnzimmer mit Ausgang auf Terrasse
- 11 m² große Terrasse
- separierte Küche mit Fenster
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- separates WC

Die Wohnung befindet sich im **4. Stock OHNE Lift** in einem **gepflegten, 1959 erbauten und 2019 thermisch sanierten Wohnhaus** im beliebten 21. Wiener Gemeindebezirk.

Der **Vorraum** bietet ausreichend Platz zum Ankommen und für eine kleine **Garderobe**. Von hier aus sind sowohl das **Badezimmer** als auch das **separate WC** erreichbar.

Geradeaus öffnet sich der rund **15 m² große, helle Wohnbereich**, der durch seine freundliche Atmosphäre besticht. Angrenzend befindet sich eine **optisch abgetrennte Küche**, die den

Raum harmonisch ergänzt.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die etwa **11 m² große Terrasse** mit **Südost-Ausrichtung** – ein sonniger Platz zum Entspannen.

Ebenfalls über das Wohnzimmer erreichbar ist das rund **8 m² große Schlafzimmer**, das einen gemütlichen Rückzugsort bietet.

Die **Beheizung** erfolgt mittels **klassischer Gastherme**.

Der monatliche Vorschreibung der Hausverwaltung beläuft sich auf EUR 168,83 und inkludiert die Betriebskosten, Reparaturrücklage und Umsatzsteuer.

ÜBER DAS HAUS & DIE INFRASTRUKTUR

Genießen Sie pure Lebensqualität in City-Nähe. Die Wohnung befindet sich im schönen, beliebten Floridsdorf.

Durch die **Lage an der Brünner Straße** sind Sie mit dem Auto bestens angebunden und auch öffentlich in Windeseile in allen Teilen der City. Die **Straßenbahnlinien 30 und 31** halten nur wenige Minuten entfernt und bringen Sie zB in **nur 8 Minuten zur S+U Floridsdorf** mit U6-Anbindung und zahlreichen Straßenbahn- und Zugverbindungen. Auch zahlreiche Buslinie 30A, 31A, 32A (Richtung Leopoldau S+U), 36A und 36B befindet sich nur wenigen Minuten entfernt & bieten eine perfekte Verbindung in viele Himmelsrichtungen.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar! Beispielsweise befinden sich ein **städtischer Kindergarten** eine **Bäckerei**, eine **Apotheke** und ein **PENNY** in unmittelbarer Umgebung.

KLINGT INTERESSANT?

DANN MELDEN SIE SICH GERNE BEI UNS ...

Wir freuen uns darauf, Ihnen einen Besichtigungstermin anbieten zu dürfen!

Für Rückfragen aller Art stehen wir unter office@impuls-immobilien.at

bzw. telefonisch unter [0650/8566764](tel:06508566764) jederzeit zur Verfügung!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <100m

Apotheke <200m

Klinik <900m

Krankenhaus <925m

Kinder & Schulen

Schule <225m

Kindergarten <200m

Universität <2.100m

Höhere Schule <2.125m

Nahversorgung

Supermarkt <50m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <400m

Sonstige

Geldautomat <175m

Bank <175m

Post <175m

Polizei <300m

Verkehr

Bus <175m

U-Bahn <1.900m

Straßenbahn <200m

Bahnhof <875m

Autobahnanschluss <900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap