

4-Zimmer Familienhit mit 2 Loggien in 1200 Wien!



Wohnzimmer_1

Objektnummer: 1609/46422

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien, Brigittenau
Baujahr:	1977
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,89 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,37 m ²
Heizwärmebedarf:	C 55,86 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Kaufpreis:	525.000,00 €
Betriebskosten:	211,68 €
USt.:	21,17 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

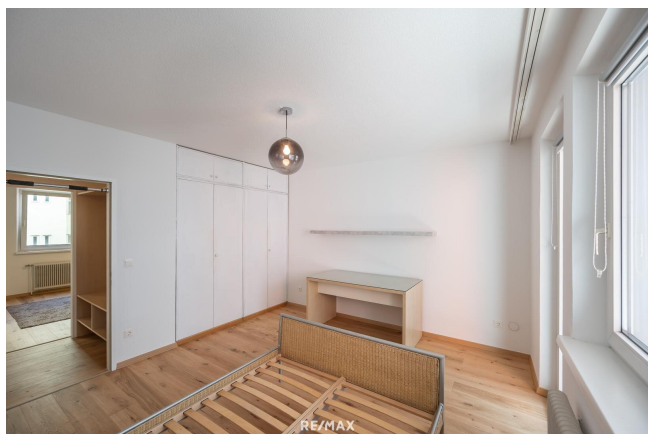


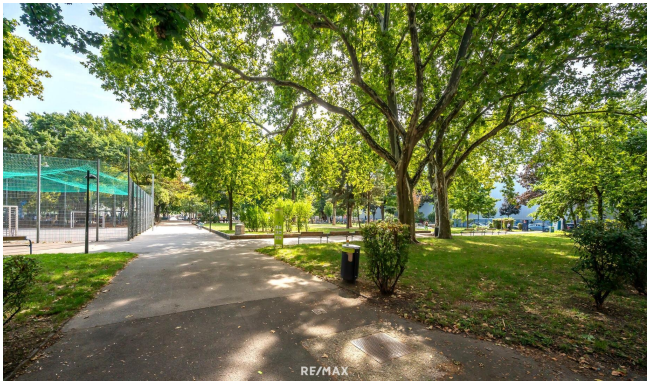
Mag. Matthias Schönwetter

RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9











Objektbeschreibung

Familienhit – frisch renovierte 4-Zimmer-Wohnung mit drei Schlafzimmern und zwei einladenden Loggien

Lage: Diese wohnliche Wohnung im 1. Stock mit Lift, befindet sich in einer ausgesprochen praktischen und familienfreundlichen Umgebung. Der Mortarapark liegt in unmittelbarer Nähe und lädt zu entspannten Spaziergängen, Spielstunden im Freien oder einfach zum Chillen im Grünen ein. Auch das Lorenz-Böhler-Spital liegt nahe. Die Schnellbahnstation Traisengasse ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar, wodurch Sie schnell in die Innenstadt oder zu Ihrem Arbeitsplatz gelangen. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Restaurants und alle wichtigen öffentlichen Einrichtungen befinden sich ebenfalls in Gehweite, sodass Sie kurze Wege genießen können. Die Lage verbindet Ruhe mit urbanem Komfort – ideal für Familien, die Wert auf eine gute Infrastruktur legen.

Objektbeschreibung: Bei dieser Immobilie handelt es sich um eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung, die sich perfekt für Familien eignet. Sie wurde frisch renoviert und neu ausgemalt, sodass Sie sofort einziehen und sich heimisch fühlen können. Der neu verlegte, hochwertige Echtholz-Parkettboden durchzieht alle Wohnbereiche und verleiht dem Zuhause eine warme, zeitlose Ausstrahlung. Die Raumaufteilung bietet genügend Privatsphäre durch drei gut dimensionierte Schlafzimmer, die sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer eignen. Weiters verfügt die Wohnung über eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Bad und ein WC. Zwei nach Süd-Westen ausgerichtete Loggien laden zu gemütlichen Stündchen im Freien ein. Zusätzlich gibt es einen praktischen Abstellraum/Garderobe innerhalb der Wohnung sowie ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Ideal für Familien: Große, wohnliche Räume mit durchdachtem Grundriss

Zentrale Lage mit hervorragender Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe

Sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel über die Schnellbahn oder Tram Traisengasse

Frisch renoviert und hell gestaltet; hochwertiger Echtholz-Parkettboden in allen Wohnbereichen

Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Kinder, Eltern und Home-Office

Zwei Loggien nach Süd-Westen, ideal für warme Abendstunden und entspannte Outdoor-Zeit

Kellerabteil vorhanden; Abstellraum in der Wohnung

Grüner Innenhof mit Sitzgelegenheit

Besonderheiten und Nutzen: Diese Wohnung verbindet wohnlichen Komfort mit praktischer Alltagstauglichkeit. Die frisch renovierte Ausstattung sorgt für ein sofortiges Wohlfühlgefühl, während die zentrale Lage Ihnen eine Vielzahl von Freizeit- und Versorgungsmöglichkeiten direkt vor der Tür bietet. Die zwei süd-westlich ausgerichteten Loggien ermöglichen es Ihnen, auch in den späten Stunden noch das Tageslicht zu genießen und die Freiflächen als

zusätzlichen Wohnraum zu nutzen. Mit der Haltestelle Traisengasse erhält man eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Bei Bedarf kann ein Garagenplatz im Gebäude angemietet werden.

Die Heizkosten belaufen sich aktuell auf €81,49, Warmwasser auf €49,50 und die Reparaturrücklage beträgt €120,03 pro Monat.

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 <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

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