

## **Modern sanierte Wohnung nahe Donau & Millennium City**



**Objektnummer: 7398/1264**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien, Brigittenau
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 79,29 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,84
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	135,80 €
<b>Heizkosten:</b>	79,08 €
<b>USt.:</b>	27,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David-Gabriel Hösch**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7A  
1010 Wien















## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne, **kernsanierte** Wohnung in der Wehlistraße ist ein absolutes **Schmuckstück**! Sie befindet sich im 5. Stock eines gepflegten Mehrparteienhauses mit Lift und besticht durch ihre helle Atmosphäre, die durchdachte Raumaufteilung sowie den neuwertigen Zustand nach einer umfassenden Sanierung.

Vom einladenden Vorraum aus gelangt man in alle Räume. Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden und lässt sich ideal als Herzstück des Wohnens gestalten. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und sorgt für erholsame Nächte.

Das Badezimmer verfügt über eine große, ebenerdige Dusche sowie elegante Armaturen. Das WC ist separat angelegt, was zusätzlichen Komfort bietet.

Die Wohnung ist ideal für **Singles oder Paare**, die ein **modernes, hochwertiges Zuhause** in **zentraler Lage** suchen.

### Infrastruktur und Anbindung

Die Lage überzeugt durch ihre perfekte Balance zwischen Ruhe und urbanem Leben. In unmittelbarer Nähe befinden sich **zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants**, sowie **Freizeitangebote** wie das Cineplexx und der Holmes Place Fitnessclub in der Millennium City. Auch Naturliebhaber kommen auf ihre Kosten: Dank der **unmittelbaren Nähe zur Donau**, ist auch für Entspannung am Wasser gesorgt!

Die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist ausgezeichnet: Die **U6**, der **Bahnhof Handelskai** sowie mehrere **Bus- und Straßenbahnlinien (5A, 11A, 11B, 30, 31, 33)** sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch mit dem Auto besteht durch die Nähe zur Donauuferautobahn eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

### HINWEIS:

Die gegenständliche Wohnung befindet sich derzeit in Sanierung. Die beigefügten Fotos zeigen eine bereits sanierte und veräußerte Wohnung im selben Gebäude und dienen zur Veranschaulichung des vorgesehenen Sanierungsstandards.

**Kaufpreis:** € 329.000,--



**Erfolgshonorar:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

**Herr David Hösch** gerne unter **+43 660 37 91 75 9** zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap