

**Gepflegte 1-Zimmer-Wohnung | separate Küche | 1. Stock |  
400 m zur U3**



**Objektnummer: 459**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brambillagasse 4
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	33,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 211,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,89
Kaufpreis:	130.000,00 €
Betriebskosten:	125,22 €
USt.:	12,52 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

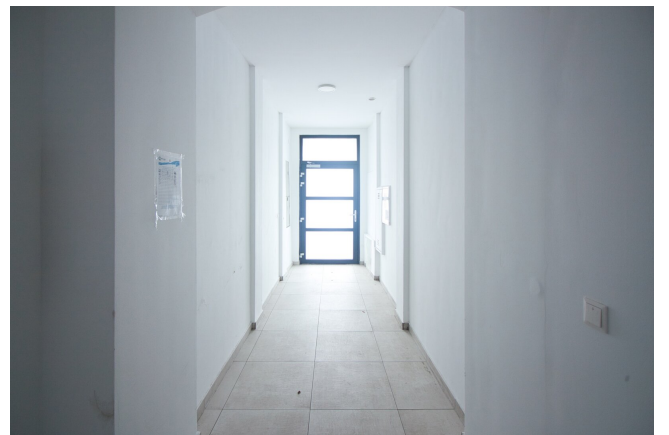
## Ihr Ansprechpartner



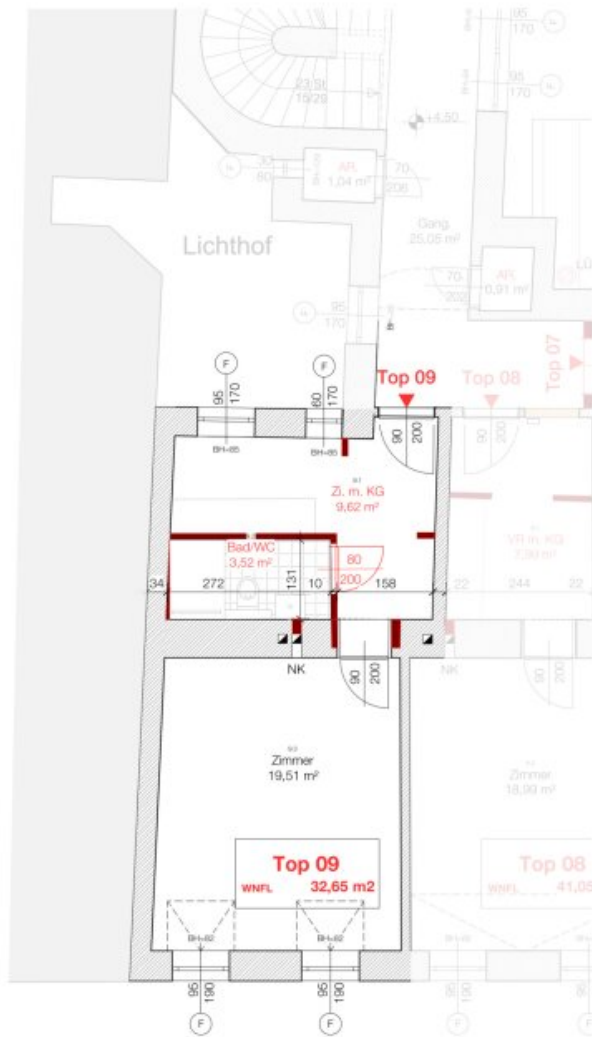
**Mag. (FH) Markus Verner**

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









KVIERREAL



KV Realitätenverwertung GmbH T: +43 1 532 09 70  
Kohlmarkt 4/11, 1010 Wien F: +43 1 532 11 05

E: office@kv-real.at  
W: www.kv-real.at

ADR TITEL

TOP 9

Brambillgasse 4,  
1110 Wien

DETAIL:  
1 OG

MASSTAB  
1:100

DATUM:  
11.06.2019

STATUS:  
MINUTES

PLANNER:  
RRG.P.N.H.-11.0

## Objektbeschreibung

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

**Gepflegte 1-Zimmer-Wohnung mit separater Küche und toller öffentlicher Anbindung**

### ÜBER DIE WOHNUNG

#### FACTBOX & RAUMAUFTEILUNG

- zentral begehbar
- abgetrennte Küche beim Eingangsbereich
- Bad mit Waschtisch, großer Dusche und WC
- großzügiges Wohnzimmer
- Fußbodenheizung
- Fernwärme

Diese **1-Zimmer-Wohnung** befindet sich in einem **klassischem Altbau** im 1. Stock OHNE Lift. Die Wohnung wurde \_\_\_\_\_ saniert und nun nochmals oberflächlich erneuert. Sie befindet sich somit in einem **sehr guten Zustand**.

Die Wohnung empfängt Sie mit einem offenen **Eingangsbereich**, in dem rechter Hand die **Küche** integriert ist. Das anschließende modern gestaltete **Badezimmer** ist mit einem Waschtisch, einer verglasten Dusche sowie einem WC ausgestattet.

Im Anschluss öffnet sich das **ca. 20 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer**, das sich durch seine Helligkeit und den sehr guten Schnitt auszeichnet und vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet.

Beheizt wird das Objekt mittels **Fernwärme** über eine **Fußbodenheizung**.

## **ÜBER DAS HAUS & DIE INFRASTRUKTUR**

Die Wohnung liegt im **11. Wiener Gemeindebezirk Simmering** in der Brambillagasse in einem **Jahrhundertwendehaus**, einer lebendigen und gut angebundenen Wohngegend. Die Umgebung verbindet städtische Infrastruktur mit einer angenehmen Wohnatmosphäre und kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

Die Lage besticht durch ihre **sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr**: In Gehweite befindet sich die U-Bahn-Station der **Linie U3 „Simmering“**, die Sie in wenigen Minuten ins Stadtzentrum bringt. Zusätzlich stehen mehrere **Bus- und Straßenbahnlinien** (69A, 72A, 73A, 11, 71, D) zur Verfügung, mit denen Sie schnell und bequem weitere Stadtteile erreichen. Durch die Nähe zum **Bahnhof Wien-Simmering** sind auch regionale Zugverbindungen einfach nutzbar.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – wie **Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken und Gastronomie** – sind in unmittelbarer Nähe und oft fußläufig erreichbar. Die nahen Einkaufsstraßen und lokalen Geschäfte bieten ein breites Angebot für den täglichen Alltag.

Auch **Freizeit und Erholung** kommen nicht zu kurz: Parkanlagen, Grünflächen und Naherholungsgebiete sind rasch erreichbar und laden zu Spaziergängen, Sport oder entspannten Stunden im Freien ein.

### **KLINGT INTERESSANT?**

#### **DANN MELDEN SIE SICH GERNE BEI UNS ...**

**Wir bitten um eine schriftliche Anfrage über die jeweilige Plattform, wir beantworten diese verlässlich oder melden uns mit einem Terminvorschlag für eine Besichtigung bei Ihnen!**

**Für Detailfragen stehen wir auch jederzeit gerne unter [office@impuls-immobilien.at](mailto:office@impuls-immobilien.at) bzw. telefonisch unter 0650/8566764 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 <350m

Apotheke <250m

Klinik <1.850m

Krankenhaus <3.600m

**Kinder & Schulen**

Schule <200m

Kindergarten <250m

Universität <2.475m

Höhere Schule <2.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <850m

**Sonstige**

Geldautomat <225m

Bank <225m

Post <225m

Polizei <350m

**Verkehr**

Bus <100m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <275m

Autobahnanschluss <2.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap