

Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit privatem GARTEN und 2 Terrassen | 400 m zur U3



Objektnummer: 460

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brambillagasse 4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	35,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Garten:	13,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 211,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,89
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	134,31 €
USt.:	13,43 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

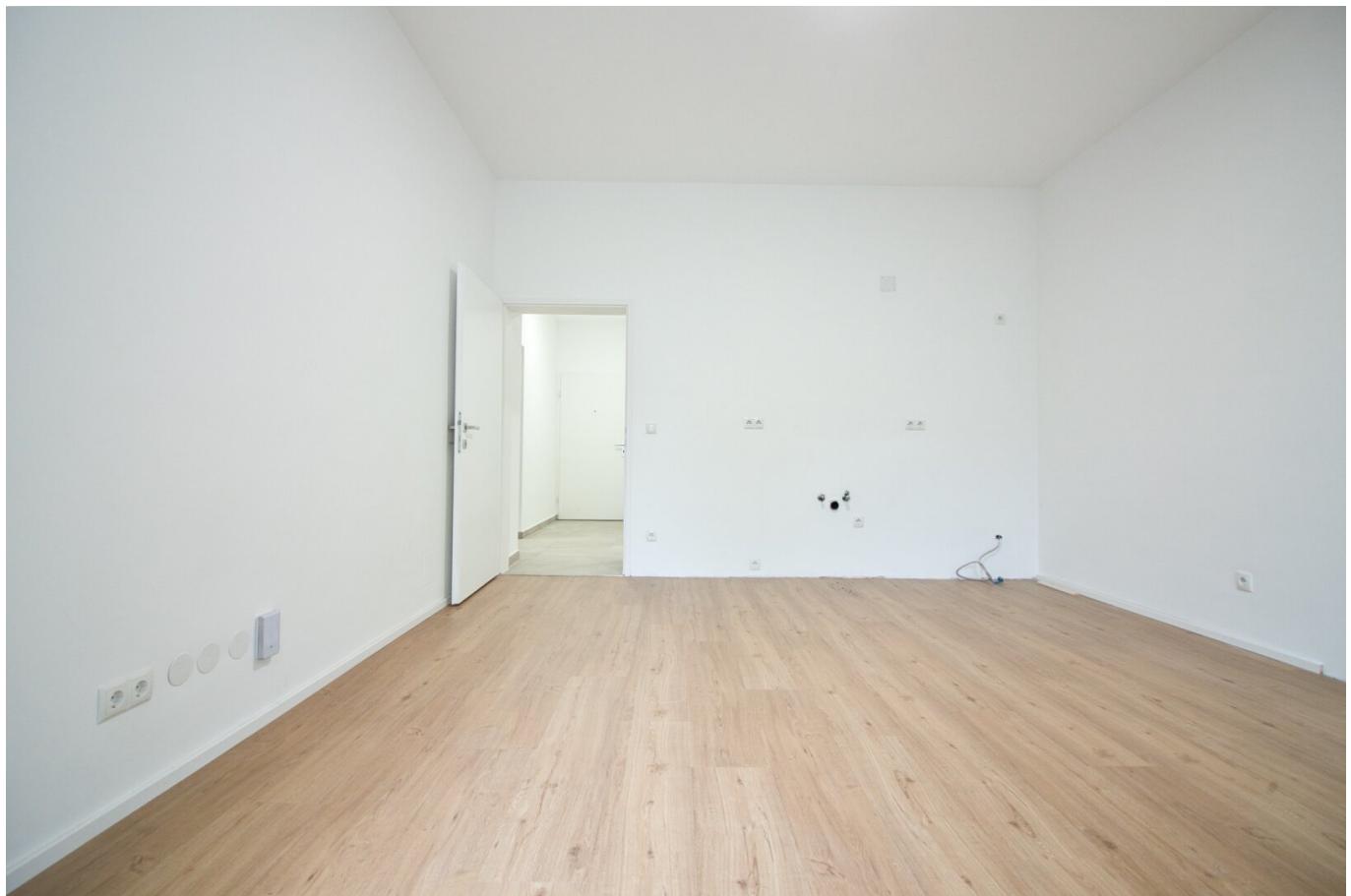
Ihr Ansprechpartner

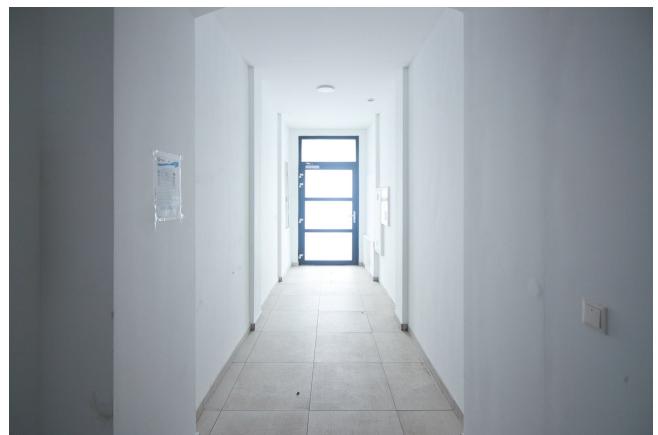
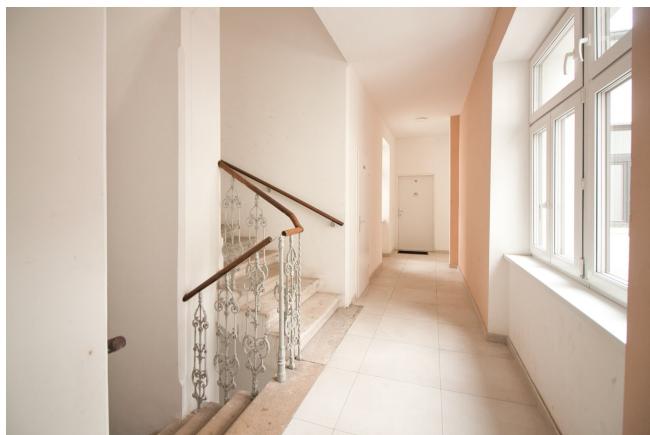


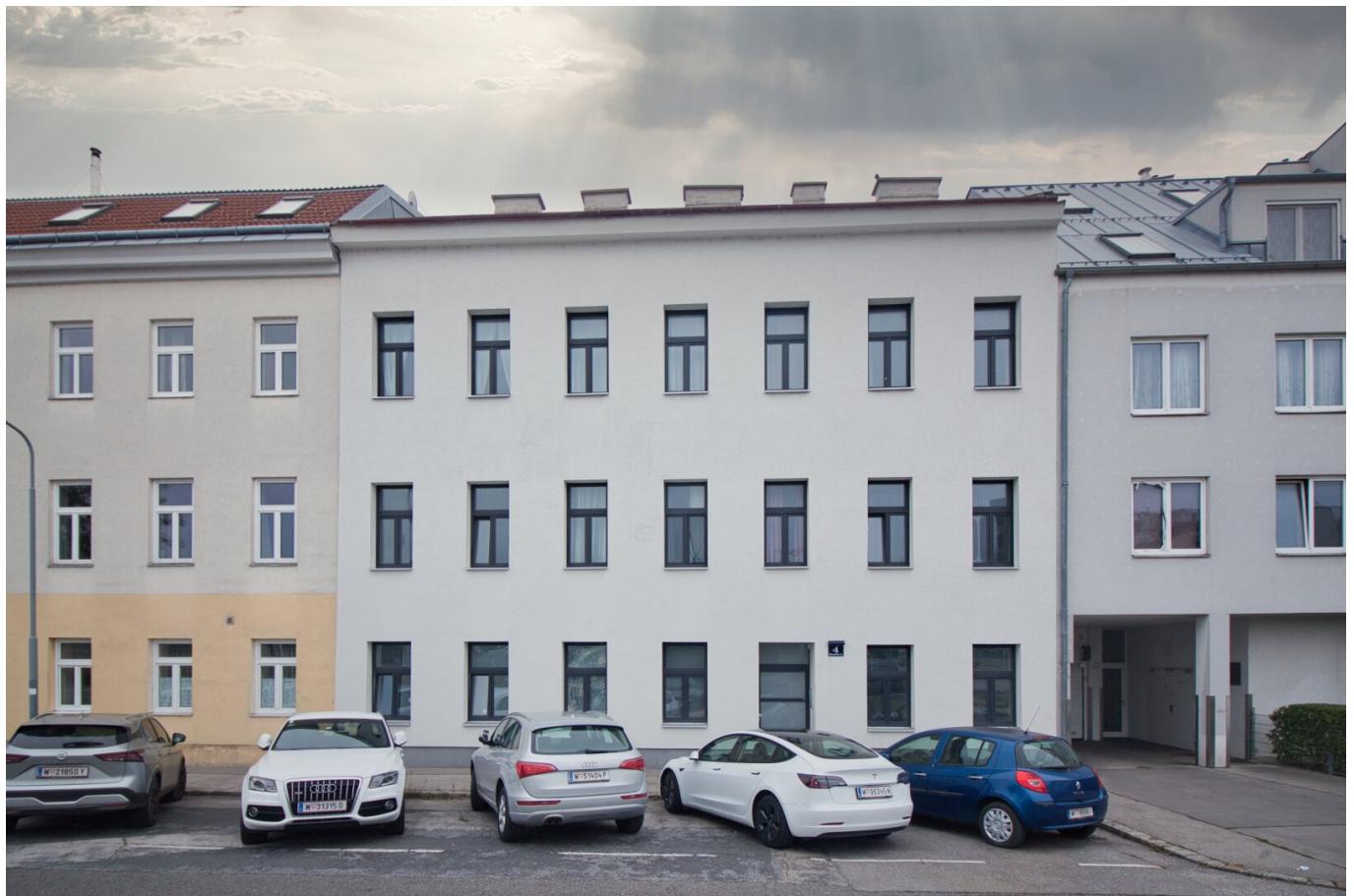
Mag. (FH) Markus Verner

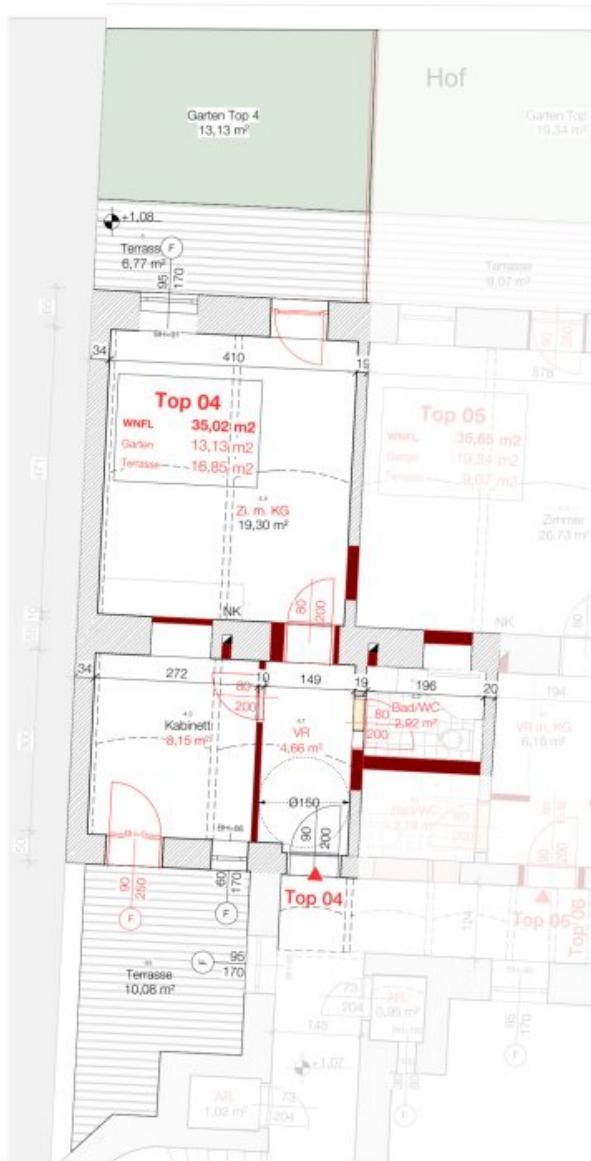
IMPULS Immobilien











KVIERREAL



TOP 4

DETAIL:
EG

DATUM:
11.06.2019

KV Realitätsverwertung GmbH
Kohlmarkt 4/31, 1010 Wien
T: +43 1 532 09 70
F: +43 1 532 11 05

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

Brambillagasse 4,
1110 Wien

MASSTAB
1:100

STATUS:
MINUTES

PL/ANNR:
RFR3-FN-LH-11-4

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Sanierte 2-Zimmer-Gartenwohnung mit 2 Terrasse und toller öffentlicher Anbindung

ÜBER DIE WOHNUNG

FACTBOX & RAUMAUFTeilung

- zentral begehbar
- Vorraum
- Bad mit Dusche und WC
- großzügige Wohnküche
- Schlafzimmer
- 2 Terrassen
- privater Gartenbereich
- Fernwärme mit Fußbodenheizung

Diese **2-Zimmer-Wohnung** befindet sich in einem **klassischem Altbau** im Erdgeschoß. Die Wohnung wurde _____ saniert und nun nochmals oberflächlich erneuert. Sie befindet sich somit in einem **sehr guten Zustand**.

Die Wohnung wird über einen **Vorraum** betreten, der ausreichend Platz zum Ankommen

sowie für eine Garderobe bietet. Rechter Hand befindet sich das **Badezimmer** mit Waschbecken, Dusche und WC. Linker Hand liegt das **gut geschnittene Schlafzimmer** mit direktem Ausgang auf eine der beiden zur Wohnung gehörigen **Terrassen** mit ca. 10 m².

Vom Vorraum aus gelangt man weiter in die **großzügige Wohnküche**, die auf der gegenüberliegenden Seite einen Zugang zur **zweiten Terrasse** sowie zum der Wohnung zugeordneten **privaten Gartenbereich** 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 Straßenbahnenlinien** (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 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