

**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 <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Garten:	13,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	F 211,60 kWh / m <sup>2</sup> * 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



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 4

Brambillagasse 4,  
1110 Wien

DETAIL:  
EG

MASSTAB  
1:100

DATUM:  
11.06.2019

STATUS:  
MINUTES

PLANNER

RRG.PN.H.-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 m<sup>2</sup>.

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 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