Gepflegte, helle 2-Zimmer-Wohnung | Innenhoflage | zentral begehbar | 400 m zur U3



Objektnummer: 489

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:	45,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 211,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,89
Kaufpreis:	169.000,00 €
Betriebskosten:	190,14 €
USt.:	19,01 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

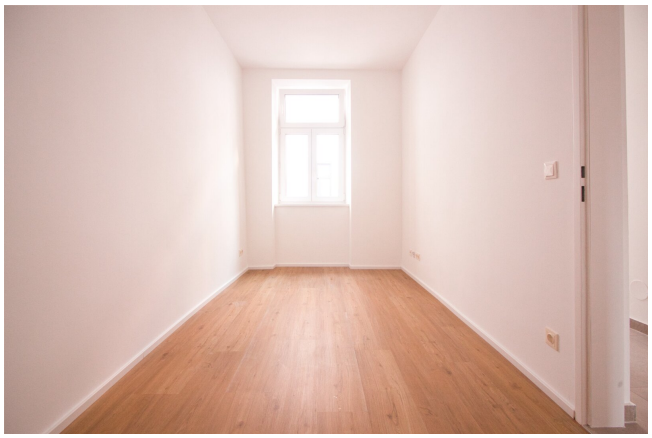
Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Markus Verner

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







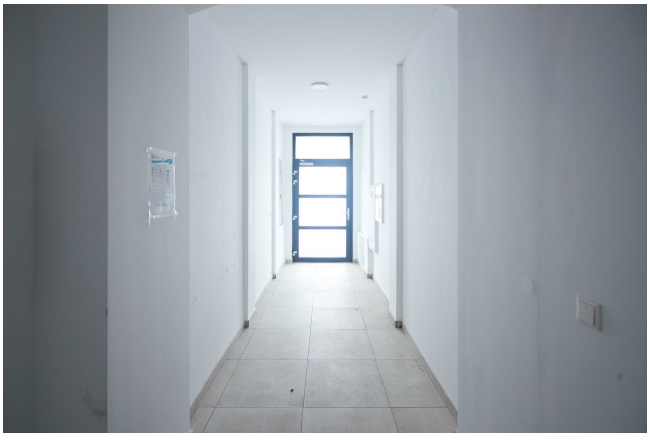


















KVIERREAL KV Realitätenverwertung GmbH T: +43 1 532 09 70 Kohlmarkt 4/11, 1010 Wien F: +43 1 532 11 05 E: office@kv4-real.at W: www.kv4-real.at	ADR TITEL	TOP 12 Brambillagasse 4, 1110 Wien	DETAIL: OG 1 MASSTAB 1:100	DATUM: 11.06.2019 STATUS: MINUTES	PLANNR: PRO-FN-H-11-19

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in Innenhoflage mit toller öffentlicher Anbindung

ÜBER DIE WOHNUNG

FACTBOX & RAUMAUFTEILUNG

- zentral begehbar
- Vorraum
- Bad mit Waschbecken, Dusche und WC
- großzügige Wohnküche
- Schlafzimmer
- Fußbodenheizung
- Gas-Zentralheizung

Diese **2-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 wird über einen großzügigen **Vorraum** mit anschließendem Gang betreten, von dem aus alle Räume **zentral begehbar** sind. Linker Hand befindet sich das **Badezimmer** mit Waschtisch, Dusche und WC. Rechter Hand liegt das ca. 11 m² große **Schlafzimmer**.

Geradeaus öffnet sich die **gut geschnittene Wohnküche** mit knapp 20 m², die sich besonders hell präsentiert und dank des durchdachten Grundrisses vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet.

Die Wohnung punktet weiters mit einer **beidseitigen Innenhoflage**.

Beheizt wird das Objekt mittels **Gas-Zentralheizung** 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 **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 <325m
Apotheke <250m
Klinik <1.850m
Krankenhaus <3.600m

Kinder & Schulen
Schule <200m
Kindergarten <225m
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