

**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 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<span style="background-color: #c0392b; color: white; padding: 2px 5px;">F</span> 211,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<span style="background-color: #fca82e; color: black; padding: 2px 5px;">E</span> 2,89
Kaufpreis:	179.000,00 €
Betriebskosten:	190,14 €
USt.:	19,01 €
Provisionsangabe:	

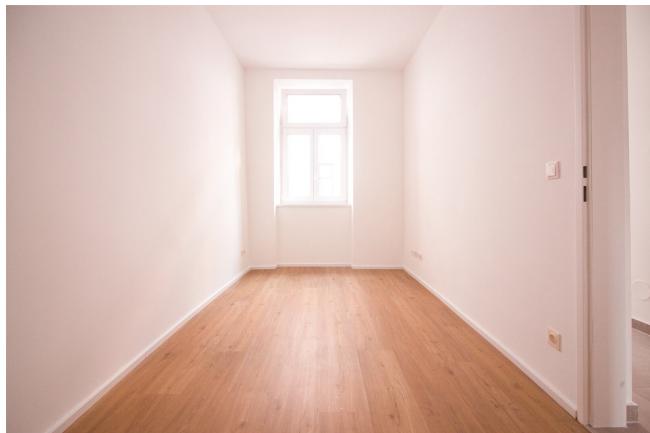
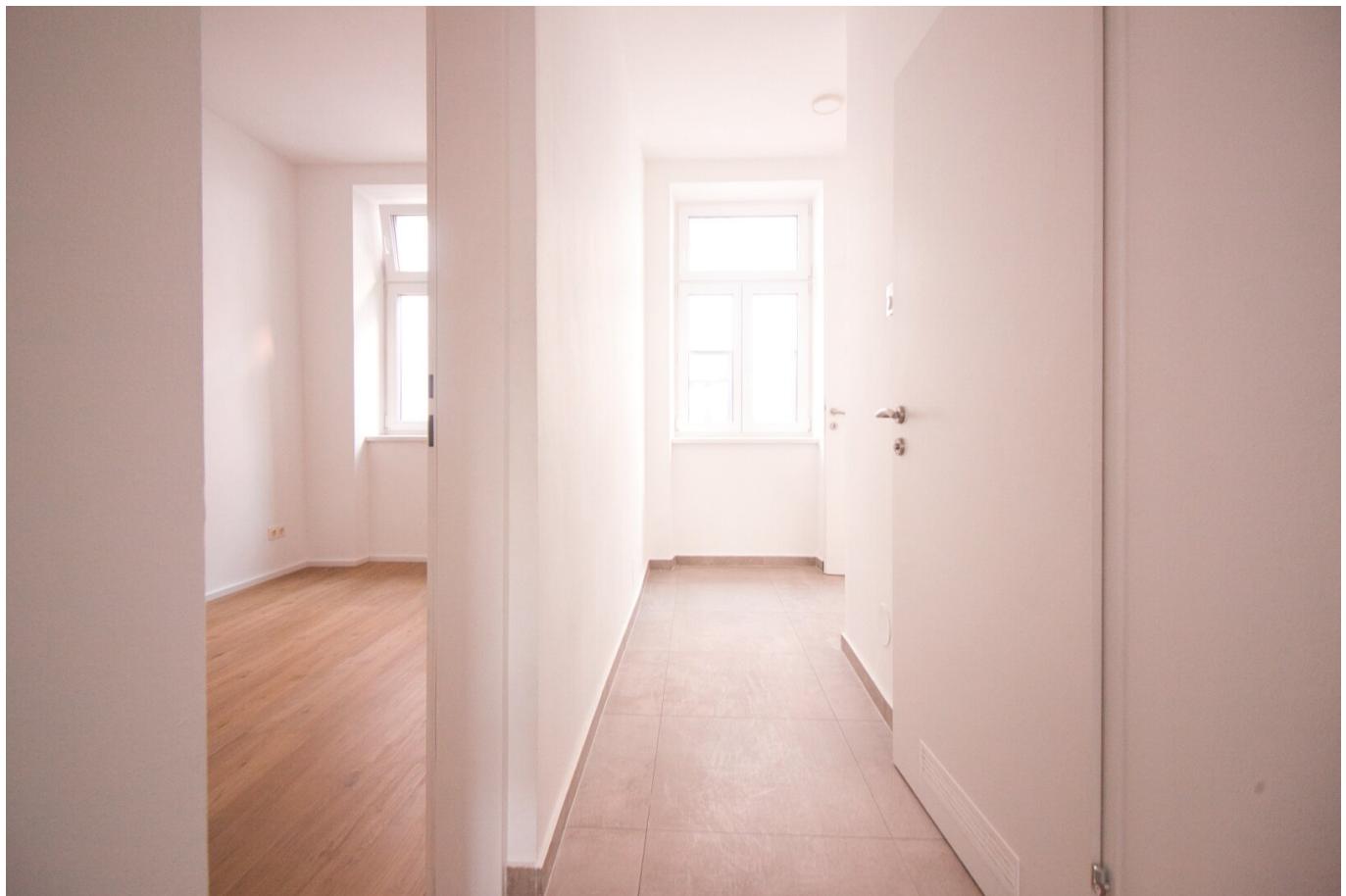
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

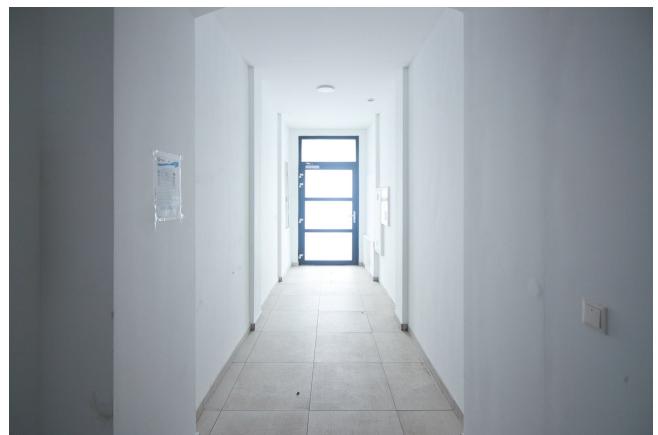


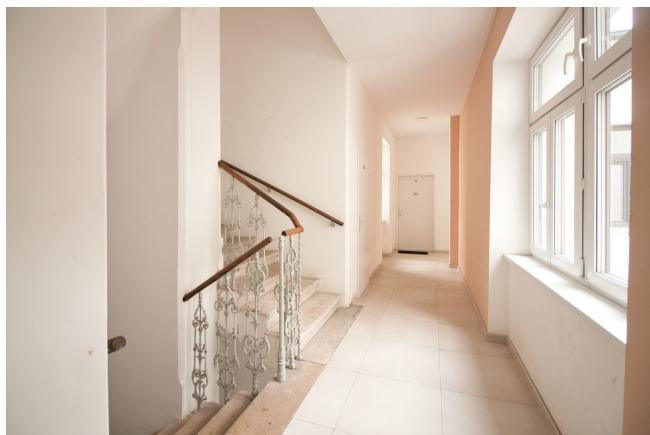
**Mag. (FH) Markus Verner**

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











KVIERREAL



TOP 12

DETAIL:  
OG 1

DATUM:  
11.06.2019

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

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

TOP 12  
Brambillagasse 4,  
1110 Wien

MASSTAB  
1:100

STATUS:  
MINUTES

PLATZNR:  
P003-LFN-LH-11-12

# 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 m<sup>2</sup> große **Schlafzimmer**.

Geradeaus öffnet sich die **gut geschnittene Wohnküche** mit knapp 20 m<sup>2</sup>, 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 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](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 <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