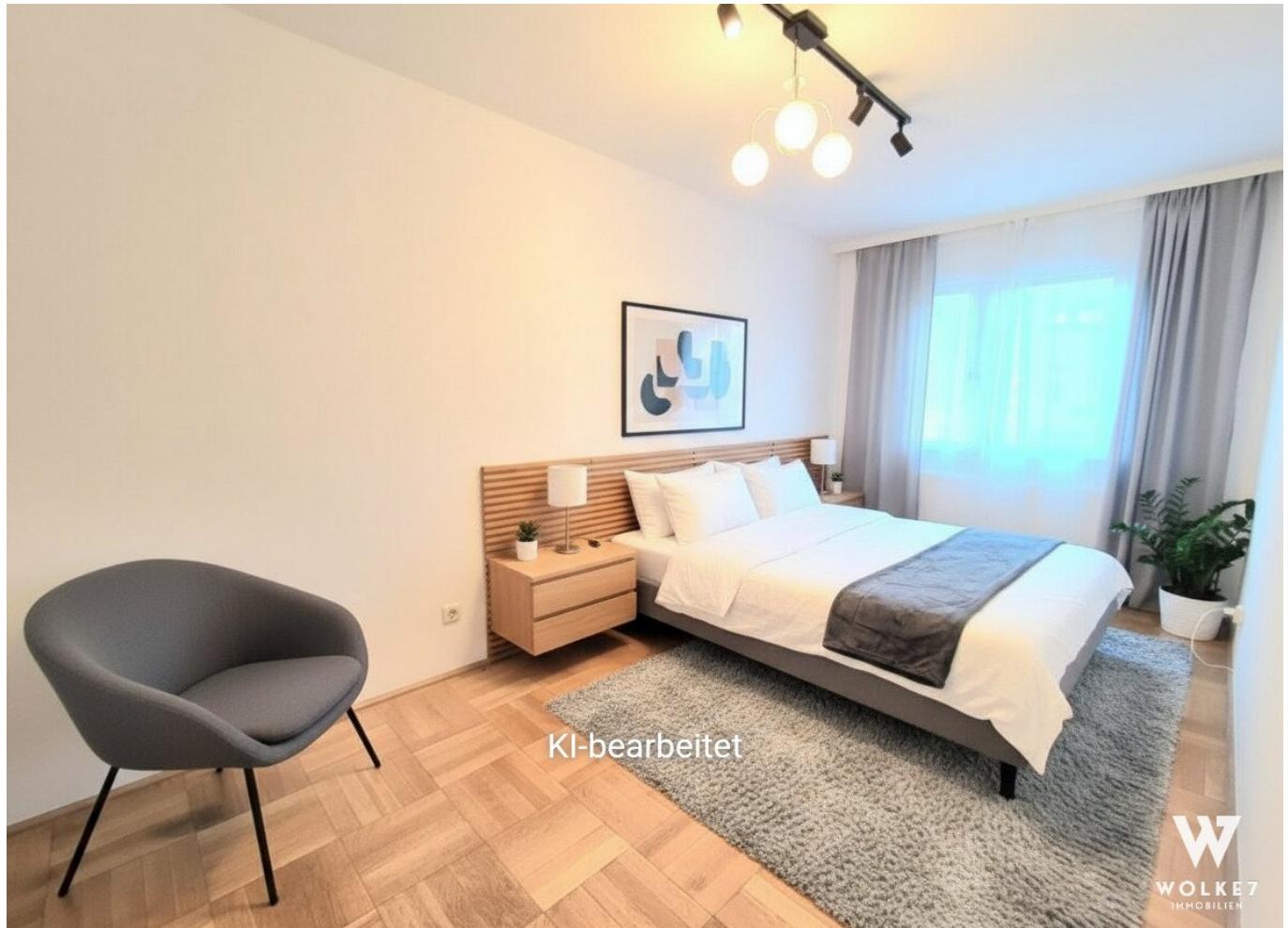


**Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon nahe Millennium  
City | ca. 63 m<sup>2</sup> | 5. Stock MIT LIFT | Moderne Küche |  
Teilmöbliert | Balkon | Optimale Verkehrsanbindung |  
Kellerabteil**



**Objektnummer: 4971**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien,Brigittenau
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	63,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 69,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,26
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Heizkosten:</b>	96,47 €
<b>USt.:</b>	28,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

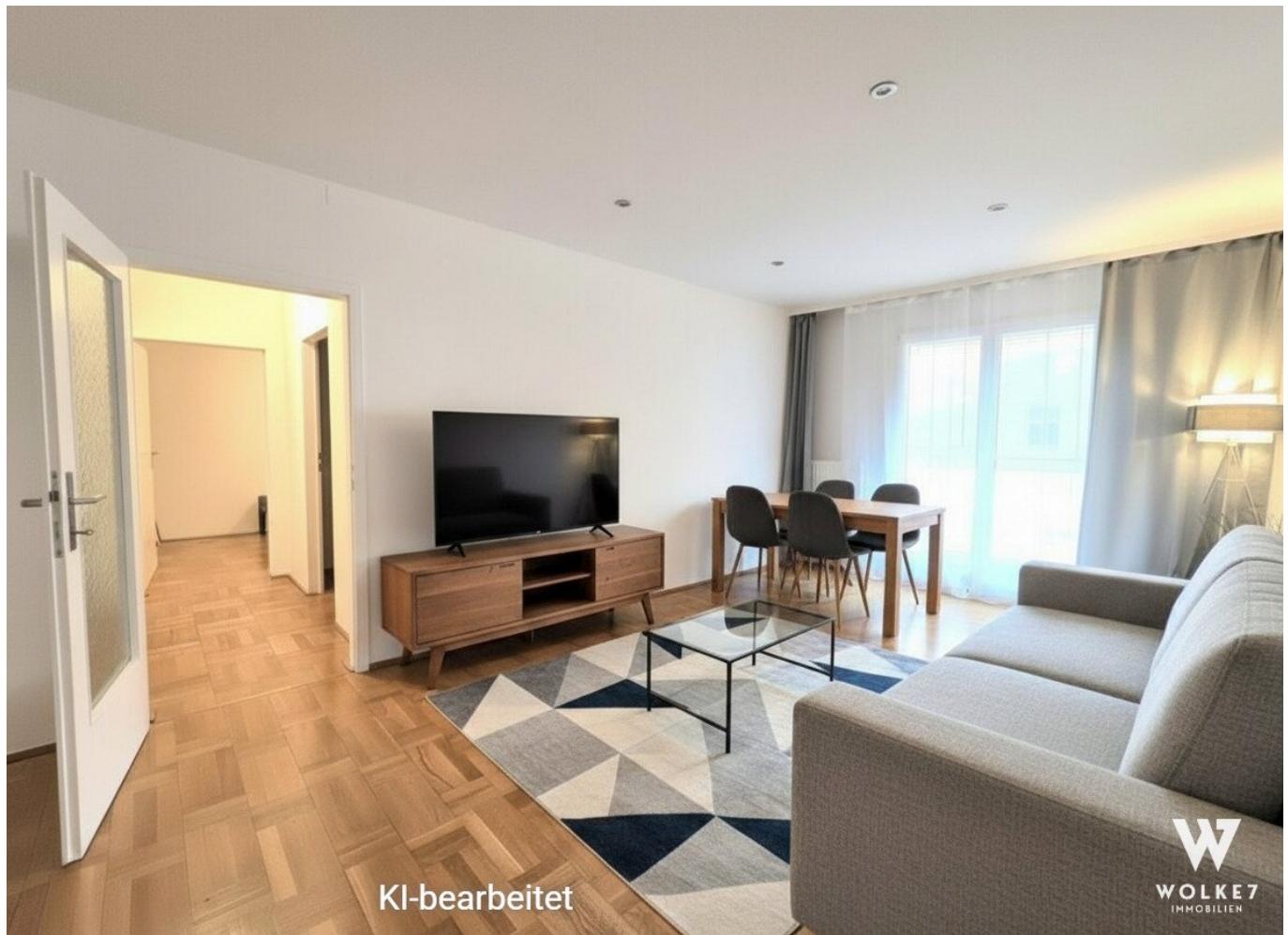
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

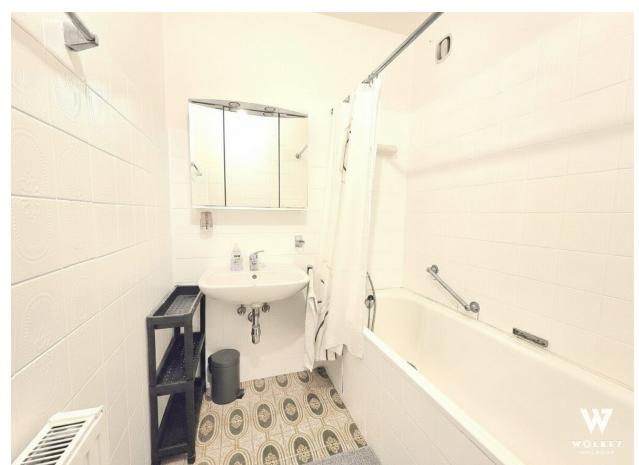
## Ihr Ansprechpartner

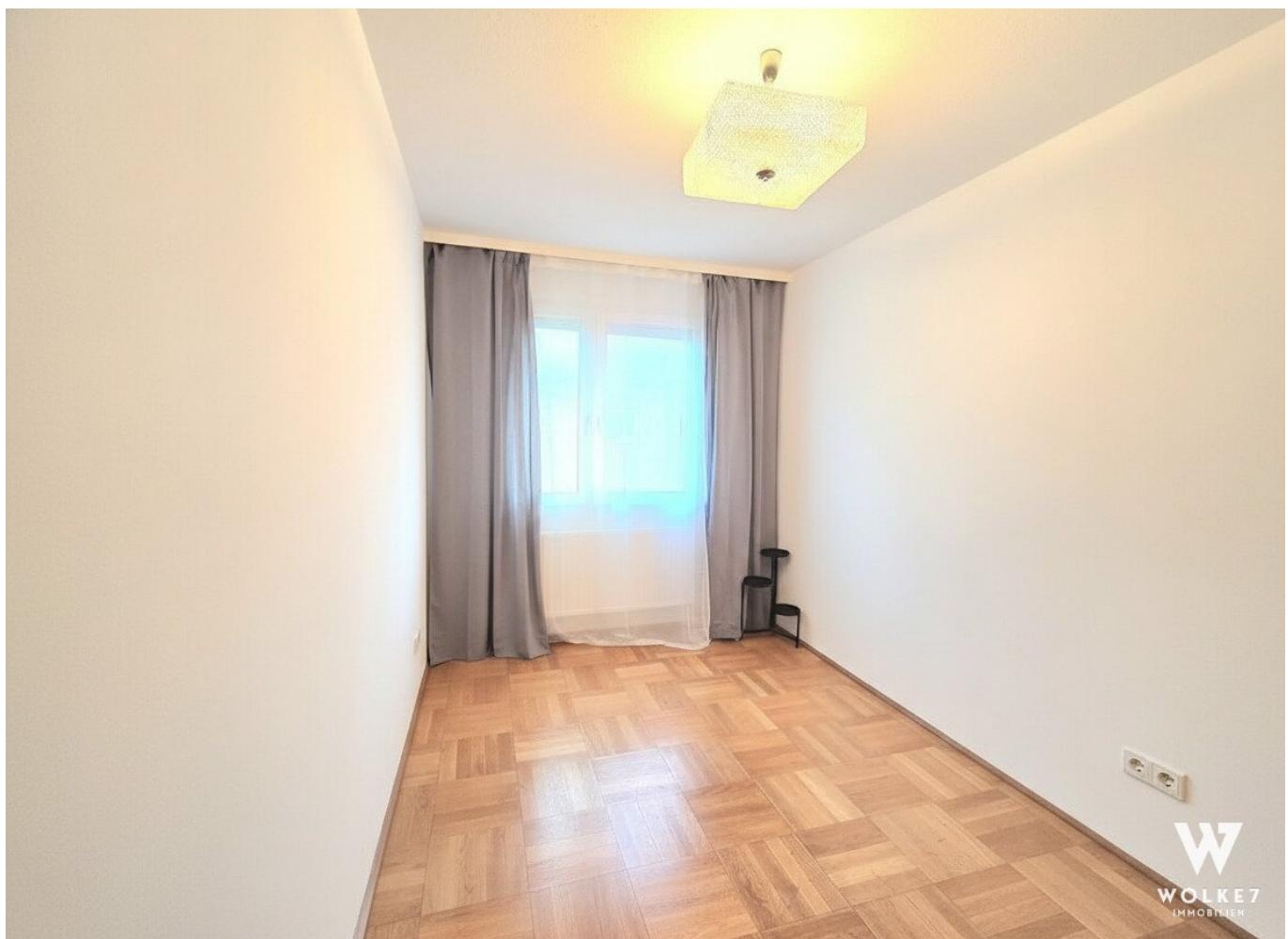


**Mag. (FH) Simon Schmidt**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien







**W**  
**WOLKE 7**  
IMMOBILIEN





**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine ca. **63 m<sup>2</sup> große, gut geschnittene Wohnung mit Balkon** in attraktiver Lage im **20. Wiener Gemeindebezirk (Brigittenau)**. Die Wohnung überzeugt durch ihre funktionale Raumaufteilung, eine moderne Küchenausstattung sowie eine hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Die Liegenschaft befindet sich in angenehmer Wohnlage – die Straße in der sich die Wohnung befindet ist **keine stark befahrene Straße** und bietet dadurch ein ruhigeres Wohnumfeld bei gleichzeitig urbaner Nähe zu zahlreichen Einrichtungen.

## Raumaufteilung

Die Wohnung gliedert sich in:

- Vorraum
- Separates WC
- Bad mit Badewanne
- Wohnzimmer
- Moderne Küche (2023 komplett erneuert, Elektrik neu, Waschmaschinenanschluss vorhanden)
- Zwei Zimmer, ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
- Praktischer Zwischenraum mit Einbaukasten (Stauraumlösung)
- Balkon
- Kellerabteil

Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung und eignet sich sowohl für Paare, Familien als auch für Home-Office-Konzepte.

## Ausstattung & Highlights

- **Neue Küche 2023** mit zeitgemäßer Ausstattung
- Erneuerte Elektrik in der Küche
- Waschmaschinenanschluss in der Küche
- Balkon in ruhiger Lage
- Separates WC
- Zusätzlicher Stauraum durch Einbaukisten und Kellerabteil

### **? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

### **? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

**>Jetzt Suchprofil anlegen< und keinen Vorteil mehr verpassen.**

**Kaufpreis: EUR 299.000,- + 15.000 EUR Ablöse**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (**fällt nur beim Kauf der Immobilie an**)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdata stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Mag. (FH) Simon Schmidt**

? Mobil.: + 43 660 199 34 43

? E-Mail: s.schmidt@w7.immo

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne den abgebildeten Einrichtungsgegenständen veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mit übernommen werden können, ist reine Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap