

## **Trendige Altbauwohnung mit großem Balkon ins Grüne**



**Objektnummer: 26171**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brandmayergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Wohnfläche:	42,39 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 150,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,54
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	99,50 €
USt.:	9,95 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

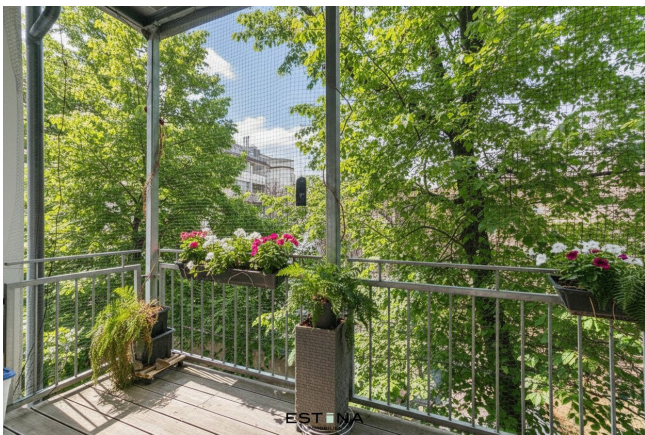


**Benedikt Wawra**

ESTINA Immobilien GmbH  
Praterstraße 66/2/19  
1020 Wien

H +43 676 331 85 44

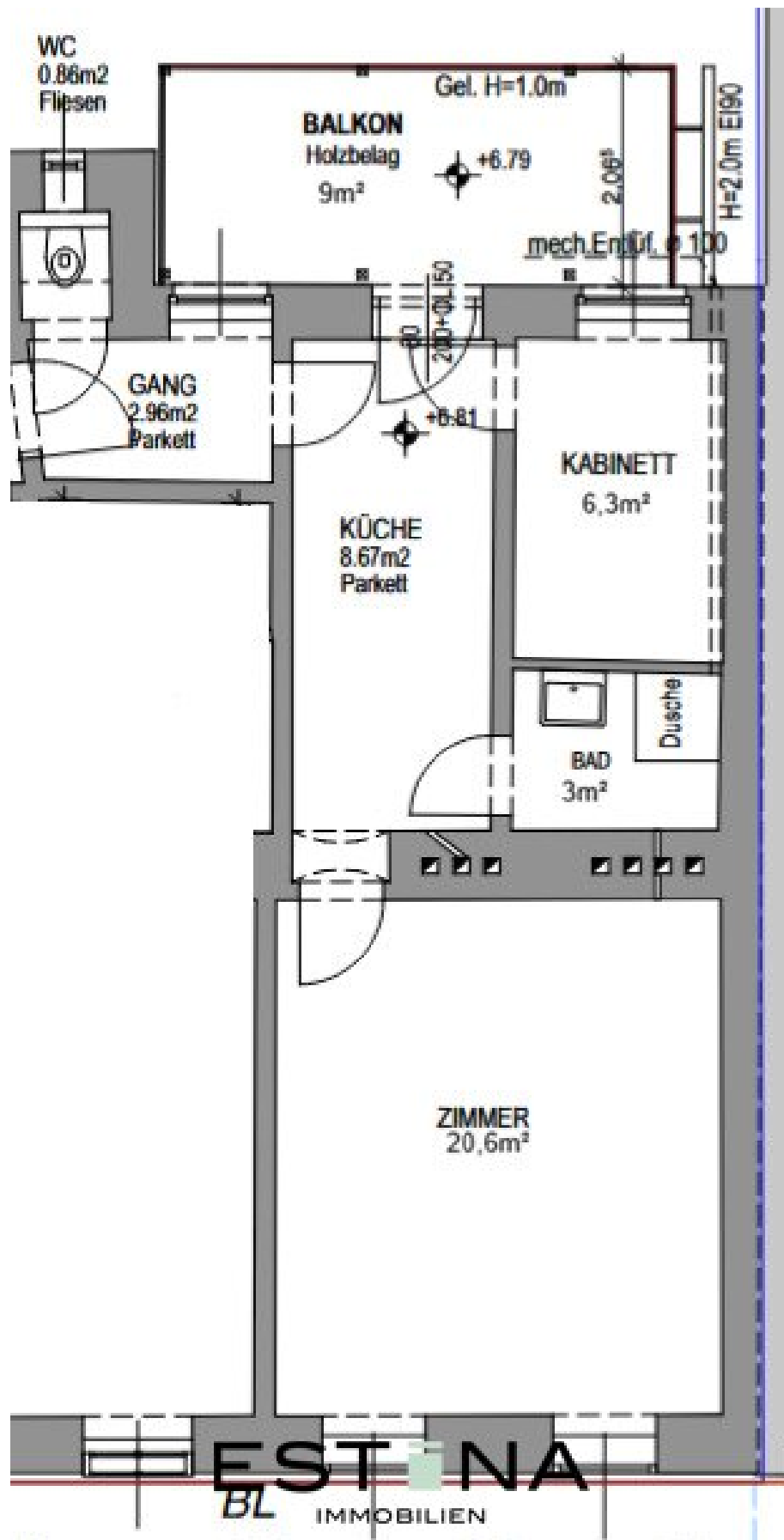












## Objektbeschreibung

Diese **trendige Altbauwohnung** punktet mit **perfekter Raumaufteilung** und einem **großzügigen, ruhigen Balkon ins Grüne** – urbanes Wohnen mit echtem Rückzugsfaktor. Gelegen im 2. Liftstock verbindet sie **klassischen Altbau-Charme** mit entspanntem Wohngefühl.

### Raumaufteilung:

- Vorraum mit Platz für Garderobe
- vollausgestattete Küche mit Zugang zum großen Balkon
- geräumiges Wohnzimmer
- gemütliches Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WM-Anschluss
- separate Toilette mit Fenster

*Die im Exposé verwendeten Fotos wurden teilweise mithilfe KI-gestützter Bildbearbeitung optimiert.*

### Lage und Infrastruktur:

Die Lage in der **Brandmayergasse** überzeugt durch ihre **ausgezeichnete städtische Infrastruktur** und **hohe Lebensqualität**. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, eine lebendige Umgebung sowie die hervorragende Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln machen den Standort ideal für ein **komfortables Alltagsleben** in zentraler Wiener Lage.

Der Bezirk Margareten bietet zudem viele **Parks und Grünräume**, die zum Spaziergehen und Verweilen einladen. Schulen, Kindergärten und weitere Bildungseinrichtungen befinden sich in fußläufiger Nähe und unterstreichen die Familienfreundlichkeit der Lage.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist exzellent: Die **U4-Station Margaretengürtel und Pilgramgasse** sowie der **Bahnhof Matzleinsdorfer Platz** sind schnell erreichbar. In unmittelbarer Umgebung verkehren außerdem die **Straßenbahnlinien 6 und 18** sowie mehrere Buslinien, wodurch sowohl das **Stadtzentrum** als auch andere zentrale Bereiche Wiens bequem erreichbar sind.

Kulinarisch punktet die Umgebung mit beliebten Lokalen wie der bekannten **Pizzeria Disco Volante** sowie dem nahegelegenen Wiener **Foodmarket Gleis//Garten**, der ein vielfältiges

gastronomisches Angebot bietet.

**Öffentliche Verkehrsmittel:**

U4 Margaretengürtel

U4 Pilgramgasse

U6 Gumpendorfer Straße

Bus 12A, 14A, 59A

Straßenbahnlinie 6 und 18

Bahnhof Wien Matzleinsdorfer Platz

künftig U2 Station Reinprechtsdorfer Straße

**Kosten:**

Kaufpreis: € 275.000,00

Betriebskosten: € 136,45 inkl. USt. und Rücklage

Provision: € 9.900,00

**Kontakt:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Herrn **Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter [0676 33 18 544](tel:06763318544).