

**++NEU++ Modern sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon  
in begehrter Lage nahe Donau und Millennium City!!**



**Objektnummer: 5020**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage             |
| Land:                         | Österreich                  |
| PLZ/Ort:                      | 1200 Wien, Brigittenau      |
| Baujahr:                      | 1975                        |
| Zustand:                      | Teil_vollrenoviert          |
| Alter:                        | Neubau                      |
| Wohnfläche:                   | 78,21 m²                    |
| Gesamtfläche:                 | 81,45 m²                    |
| Zimmer:                       | 3                           |
| Bäder:                        | 1                           |
| WC:                           | 1                           |
| Balkone:                      | 1                           |
| Keller:                       | 2,00 m²                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 40,26 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,74               |
| Kaufpreis:                    | 349.800,00 €                |
| Betriebskosten:               | 128,25 €                    |
| Heizkosten:                   | 108,34 €                    |
| USt.:                         | 30,20 €                     |
| Provisionsangabe:             |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Roman Babadschanov**











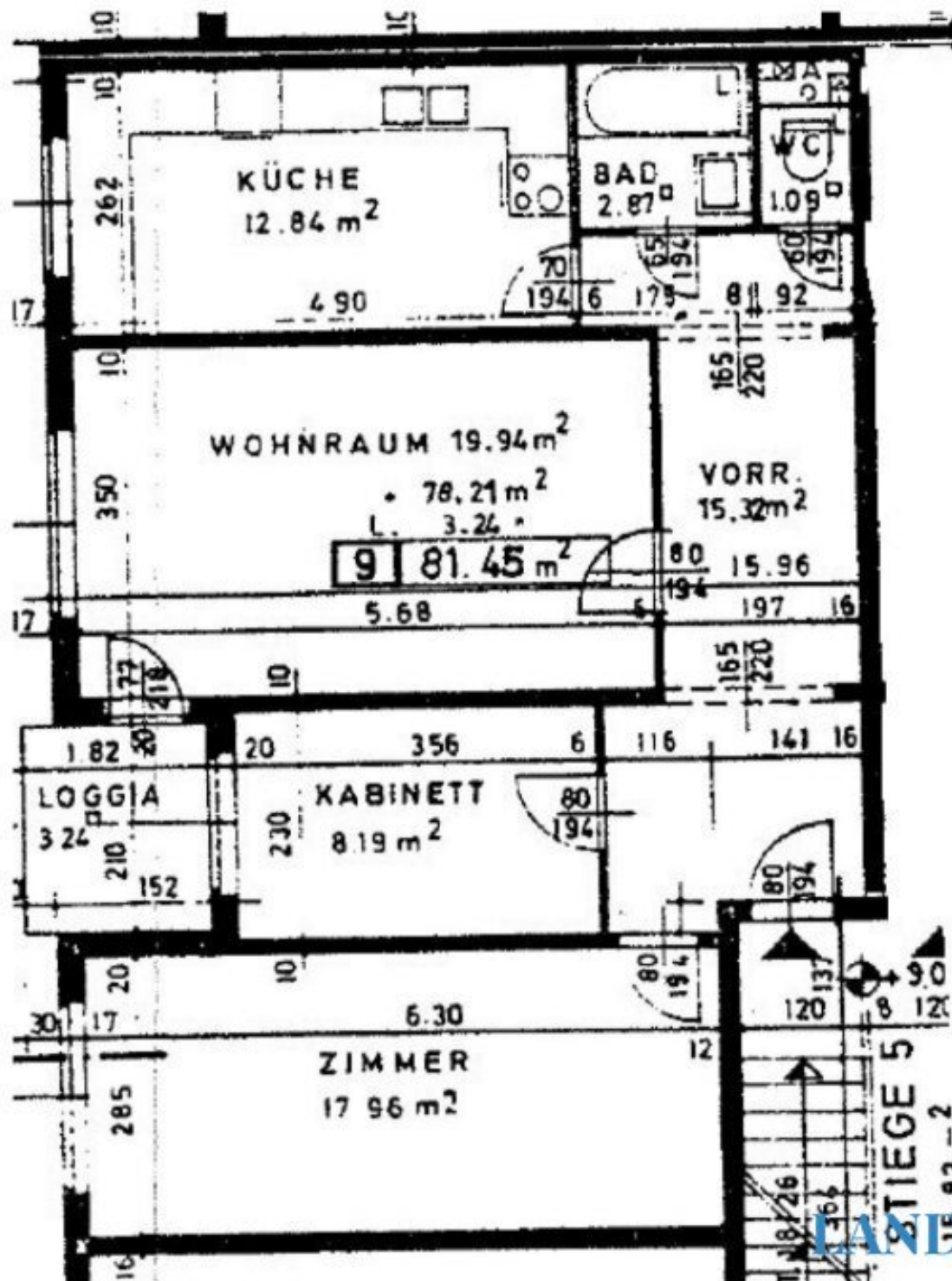








Plan



## Objektbeschreibung

### Modern sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in begehrter Lage nahe Donau und Millennium City

Diese charmante, frisch sanierte Wohnung im 3. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses überzeugt durch ihre ruhige Hoflage, helle Räume und durchdachte Raumaufteilung. Mit ca. 3 Zimmern bietet sie optimalen Platz für Familien, Paare oder Anleger, die eine attraktive Immobilie im beliebten 20. Wiener Gemeindebezirk suchen.

#### Raumaufteilung & Ausstattung

- Geräumiges **Wohnzimmer mit Balkon** – ideal für entspannte Stunden im Freien
- **Schlafzimmer** – ruhig und hofseitig gelegen
- **Kinderzimmer** – auch als Büro oder Gästezimmer nutzbar
- **Vorraum** mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum
- **Modernes Badezimmer** mit bodenebener Dusche und stilvoller Verfliesung
- **Separate Toilette** mit Handwaschbecken
- **Separate Küche** mit **hochwertiger neuer Einbauküche**

Die Wohnung wurde aufwendig und geschmackvoll saniert. Der **hochwertige Parkettboden** in den Wohnräumen sorgt für eine warme Atmosphäre, während **moderne Fliesen** in Nassräumen und Küche für Stil und Langlebigkeit stehen.

#### Highlights auf einen Blick

- Modern saniert – Erstbezug nach Sanierung
- Helle, freundliche Räume durch hofseitige Ausrichtung
- Liftstock – barrierefreier Zugang über Innenhof
- Balkon in Ruhelage
- Zentralheizung - Gas



- Freier Mietzins – ideal auch für Investoren

Diese Wohnung kombiniert moderne Ausstattung mit hervorragender Lage und ruhigem Wohnkomfort. Ob als Eigenheim oder Anlageobjekt – hier investieren Sie in Lebensqualität.

**Jetzt besichtigen und begeistern lassen!**

**Zur Information: bei manchen Bildern handelt es sich hier um Visualisierungen !**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **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