

**1-Zimmer-Altbauwohnung, 28 m<sup>2</sup> | Oberstes Geschoss,  
Innenhof | 1200 Wien Brigittenau**



**Objektnummer: 6268/216**

**Eine Immobilie von ImmoLöwin GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1200 Wien                         |
| Baujahr:                      | 1914                              |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 28,00 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 1                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 135,72 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,44                            |
| Kaufpreis:                    | 121.900,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 55,18 €                           |
| USt.:                         | 5,52 €                            |

## Ihr Ansprechpartner



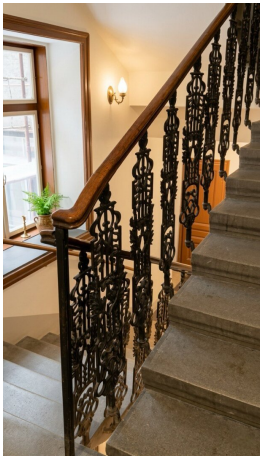
**Mag. Anton Iakovlev**

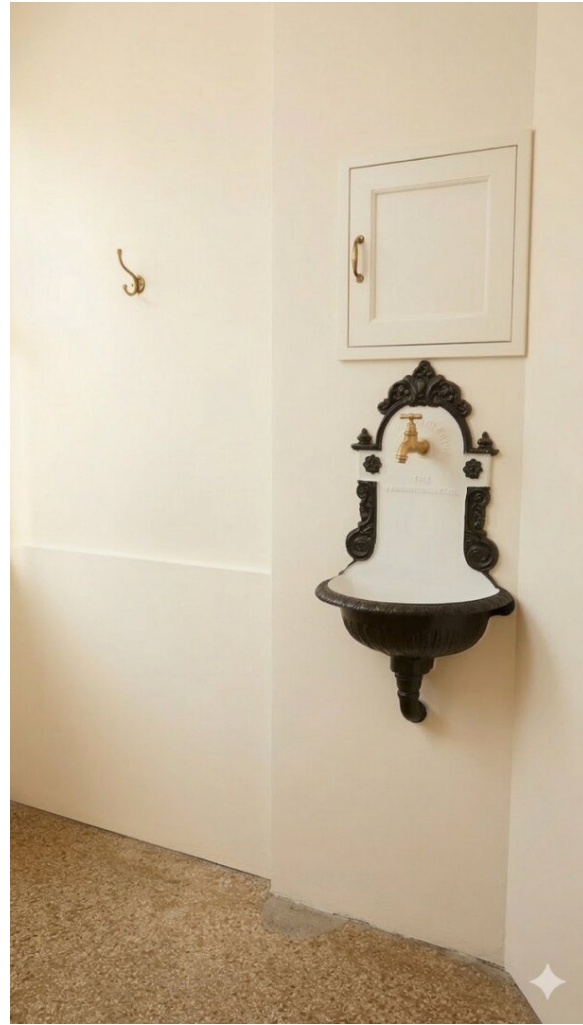
ImmoLöwin GmbH  
Haaderstraße 42  
2103 Langenzersdorf

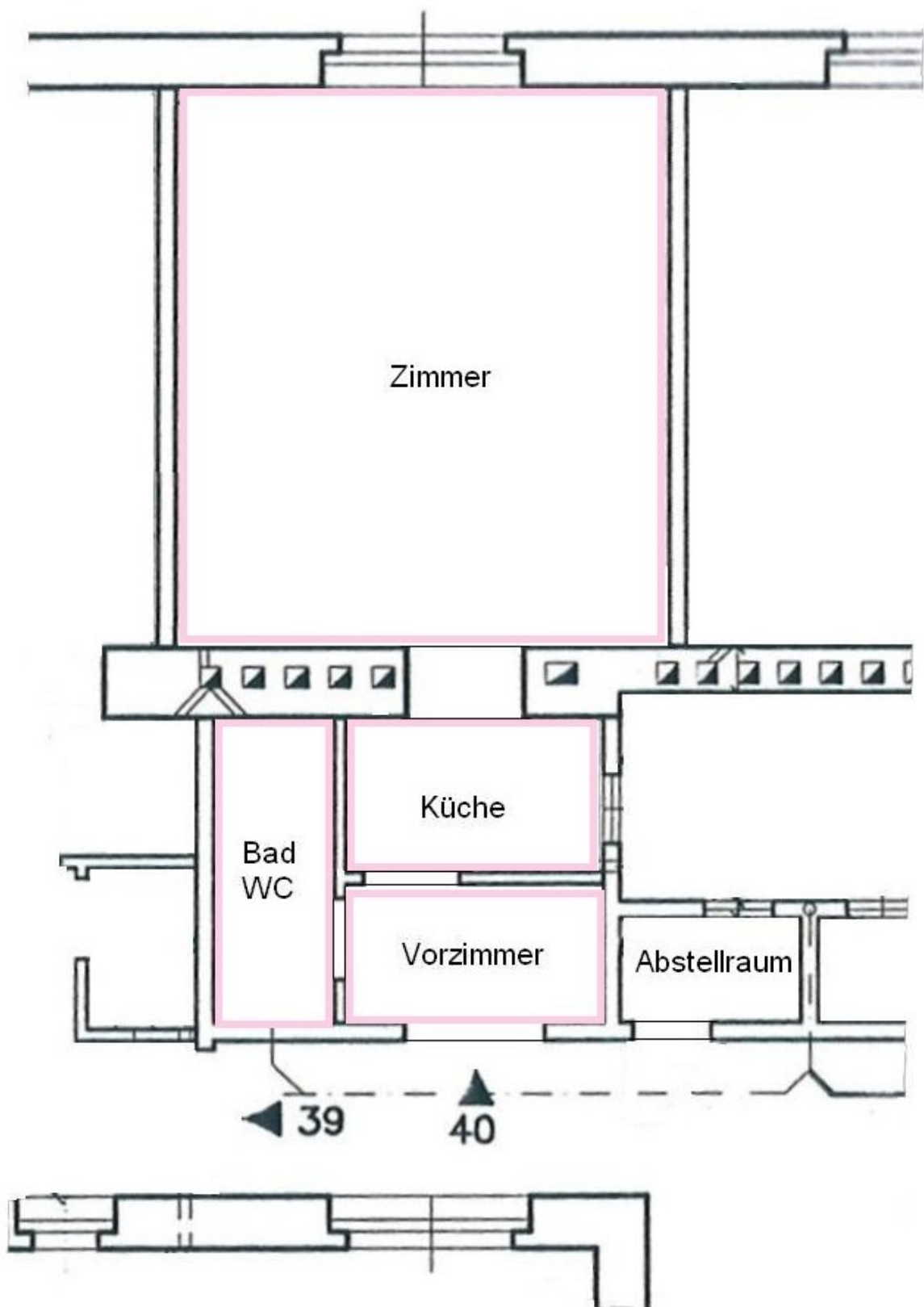
H +4369910664010

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

28 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf der 3. Etage eines Altbaus aus 1914 – oberstes Wohngeschoss, keine Nachbarn darüber.

Die Wohnung liegt im obersten Wohngeschoss. Darüber befinden sich nicht bewohnte Aufbauten, die als natürlicher Puffer wirken: Im Winter bleibt die Wärme in der Wohnung, im Sommer heizt sich die Decke nicht auf. Die Fenster gehen auf den ruhigen Innenhof mit freiem Blick auf den Millennium Tower. Auch tagsüber ist es in der Wohnung angenehm still.

**Aufteilung:** Eingangsbereich, Wohn-/Schlafbereich, vollständig ausgestattete Küche (Kühlschrank, Kochfeld, Spüle, Waschmaschine), Bad mit Dusche und WC. Kein Balkon.

**Ausstattung:** Parkettboden im Wohn-/Schlafbereich, Fliesenboden in Küche und Bad, Doppel-/Mehrfachverglasung, Kunststofffenster, Einbauküche, Deckenleuchten. Warmwasser über Gasboiler. Kein zentrales Heizsystem – die Wohnung eignet sich für die Installation energieeffizienter Infrarotheizpaneele.

**Lage:** 3 Gehminuten zur S-Bahn Traisengasse, 5 Minuten zum Praterstern (U1/U2). Supermärkte, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel direkt vor der Tür. Altbau mit dicken Wänden und hoher Speichermasse.

Kein Kellerabteil vorhanden. Kein Parkplatz.

Betriebskosten: 55,18 € netto/Monat (exkl. Reparaturrücklage). Eigentumsform: Wohnungseigentum.

Besichtigung nach Vereinbarung. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap