

Außergewöhnliche Dachgeschoßwohnung mit viel Sonnenlicht



Objektnummer: 2090317
Eine Immobilie von MPImmo

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brünnlbadgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,83 m ²
Nutzfläche:	81,83 m ²
Gesamtfläche:	81,83 m ²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 70,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Gesamtmiete	1.926,97 €
Kaltmiete (netto)	1.464,57 €
Kaltmiete	1.751,79 €
Betriebskosten:	287,22 €
USt.:	175,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Bernhard Gstaltmeyr-Saroni

Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.

Arbeitergasse 33
1050 Wien

T 0043 1 595 15 80
H 0043 664 49 49 61
F 0043 1 595 11 70

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

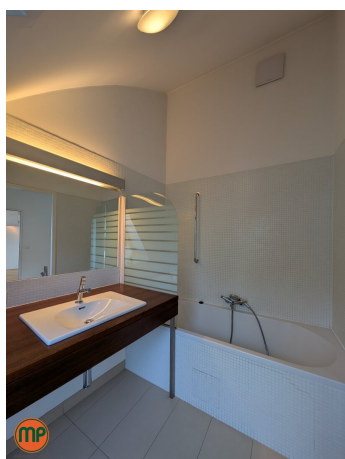
termin zur











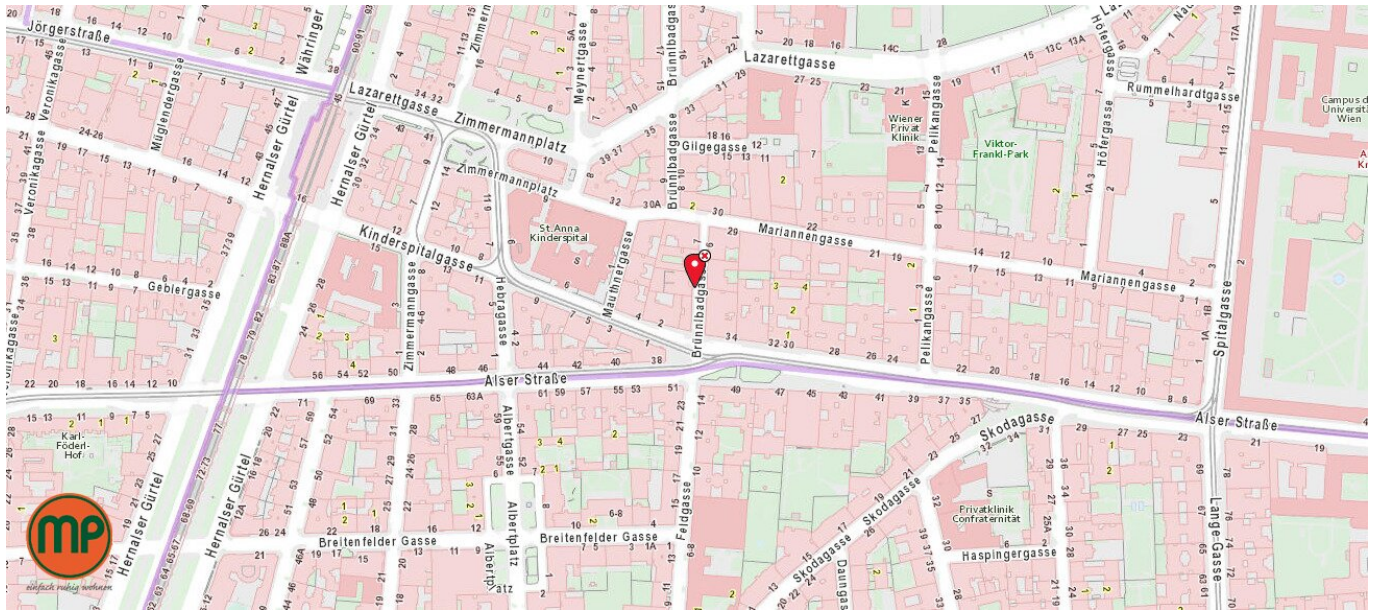


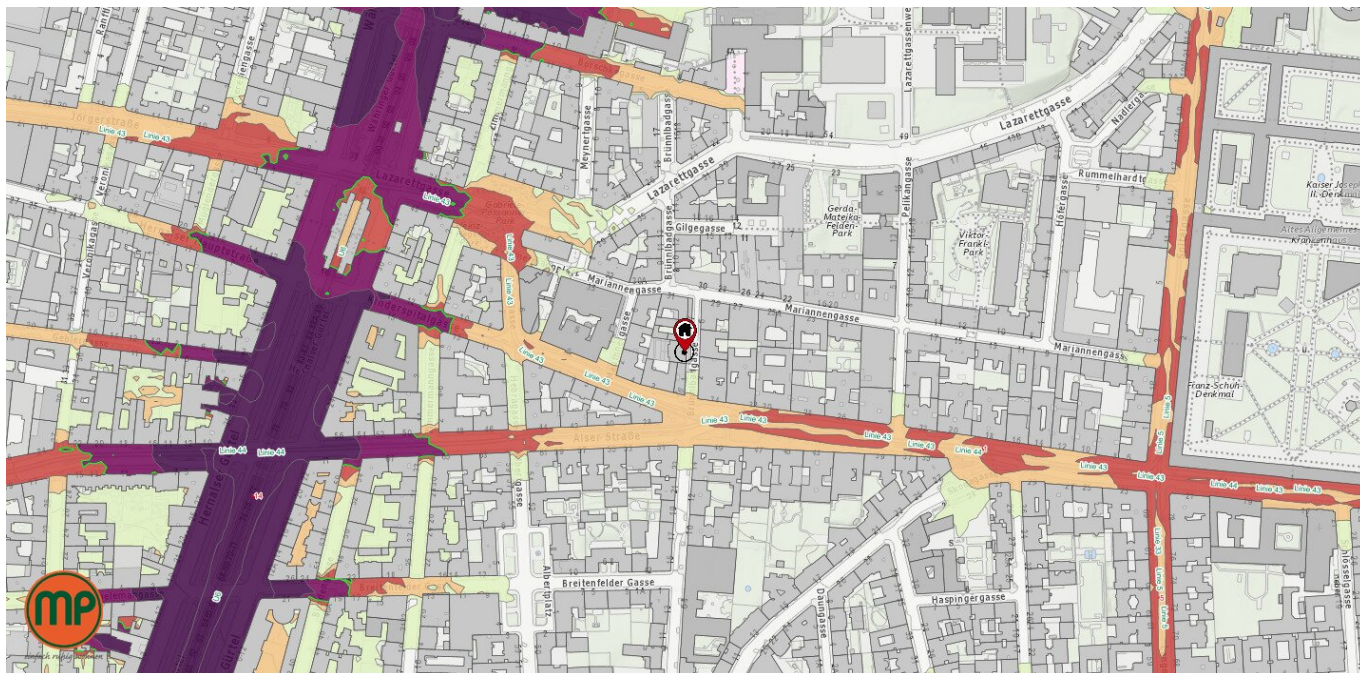
Festnetz

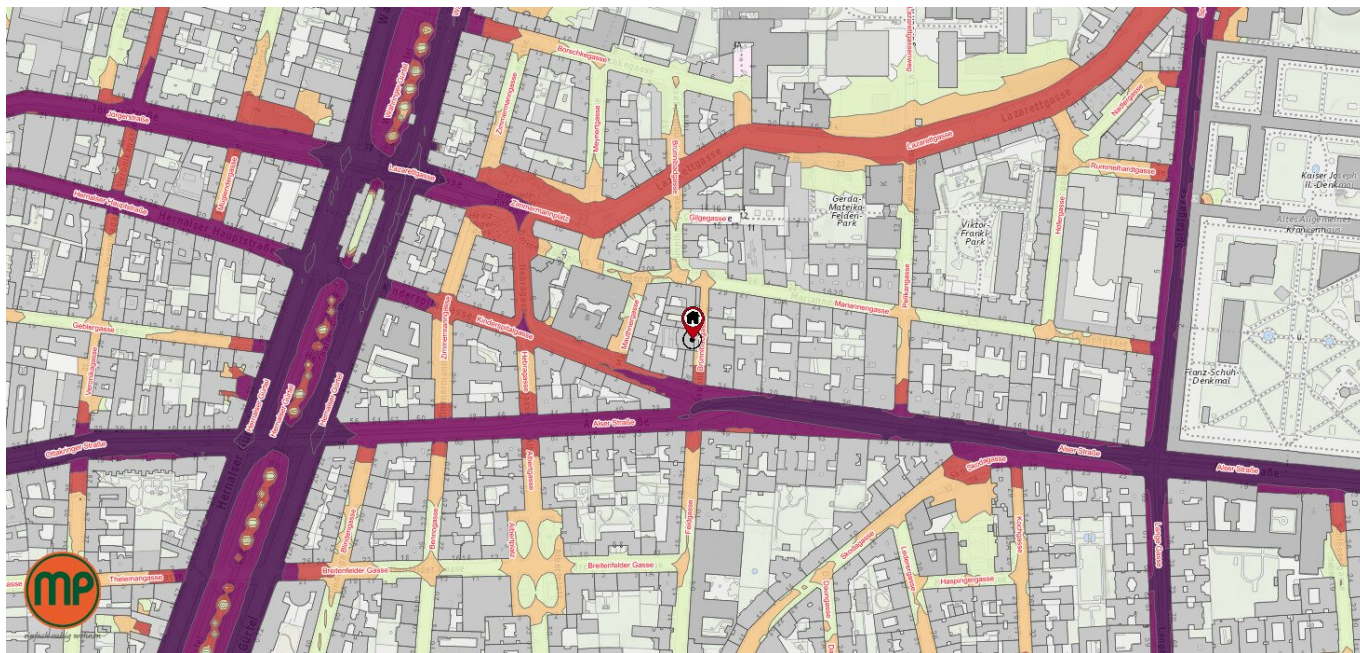
Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
A1	FTTH	1000 Mbit/s	1000 Mbit/s
Magenta	DOCSIS 3.1	1000 Mbit/s	200 Mbit/s

Datenstand: Q2/2025
100mN28094E47921







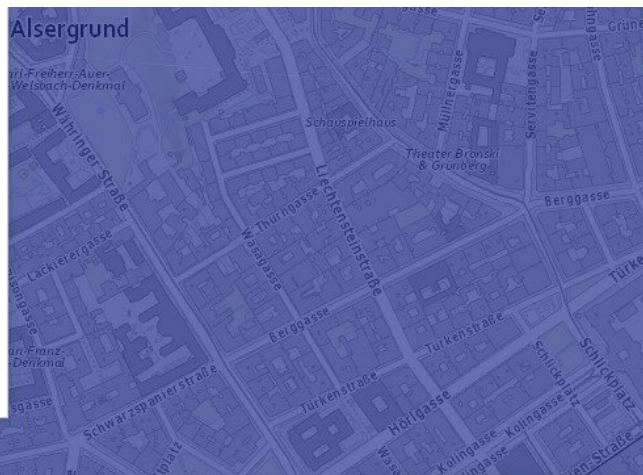


Mobilfunknetz

Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	1000 Mbit/s	115 Mbit/s
Magenta	462 Mbit/s	74 Mbit/s
A1	418 Mbit/s	188 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q2/2025
100mN28094E47921



Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q2/2025

Objektbeschreibung

LAGE:

Zwischen U-Bahn-Station Alser Straße und altem AKH gelegen, ist man sowohl öffentlich (U6, 43, 44, 13A), als auch mit Auto (B221) bestens angebunden.

INFRASTRUKTUR:

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohnstraße, umgeben von gepflegten Wohnhäusern und versprüht eine sehr angenehme Atmosphäre. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, sowie Apotheken und Nahversorger sind in unmittelbarer fußläufig erreichbar. Nur wenige Gehminuten östlich erreichen Sie das Alte AKH mit seinen charmanten Cafés, Restaurants und Freizeitangeboten, während westlich direkt der Gürtel mit der U-Bahn liegt und eine schnelle Verbindung in alle Teile Wiens garantiert.

AUSSTATTUNG:

Selten gibt es Wohnungen mit so viel Tageslicht. Die Dachfenster auf der einen Seite und die großflächigen Terrassenfenster auf der anderen Seite schaffen zusammen mit den hellen Holzböden eine einmalig heimelige Atmosphäre. Auf der unteren Ebene finden Sie neben Vorzimmer und tageslichtverwöhntem Schlafzimmer, einen großen Abstellraum, sowie das erste Badezimmer. Dieses Badezimmer ist mit einer Wanne ausgestattet und schafft durch die Holzelemente und den großen Spiegel eine sehr elegante Stimmung. Aus dem Vorzimmer führte Sie die Holzterrasse zunächst in das zweite Badezimmer mit Dusche und Klo und weiter in die großräumige Wohnküche. Dank den enormen Fensterflächen empfängt Sie dieser Raum mit einer unglaublich einladenden Stimmung. Die praktische Kochinsel und die Aussicht werden Sie nachhaltig beeindrucken. Von hier aus treten Sie auch auf Ihre Dachterrasse, welche in den absolut ruhigen Innenhof ragt und keine Wünsche offenlässt. Zu guter Letzt befindet sich noch das zweite Schlafzimmer auf dieser Ebene, welches – wie alle Wohnräume – mit einer modernen Klimaanlage ausgestattet ist. Für zusätzlichen Stauraum sorgt das großzügige, trockene Kellerabteil.

Eine einzigartige Wohnung, die höchste Ansprüche erfüllt, wartet bereits auf Sie!

HINWIS: Bei dieser Wohnung ist auch die Anmietung eines **Garagenplatz** für brutto €100 / Monat möglich.

KONTAKT: [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!

Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.