

Altbaujuwel auf Top-Niveau mit Balkon & zwei stilvollen Bädern



Blick zur Küche

Objektnummer: 960/74807
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien, Brigittenau
Baujahr:	1890
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	97,62 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Kaufpreis:	595.000,00 €
Betriebskosten:	214,57 €
Heizkosten:	111,18 €
USt.:	46,60 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jasmin Rotter

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1

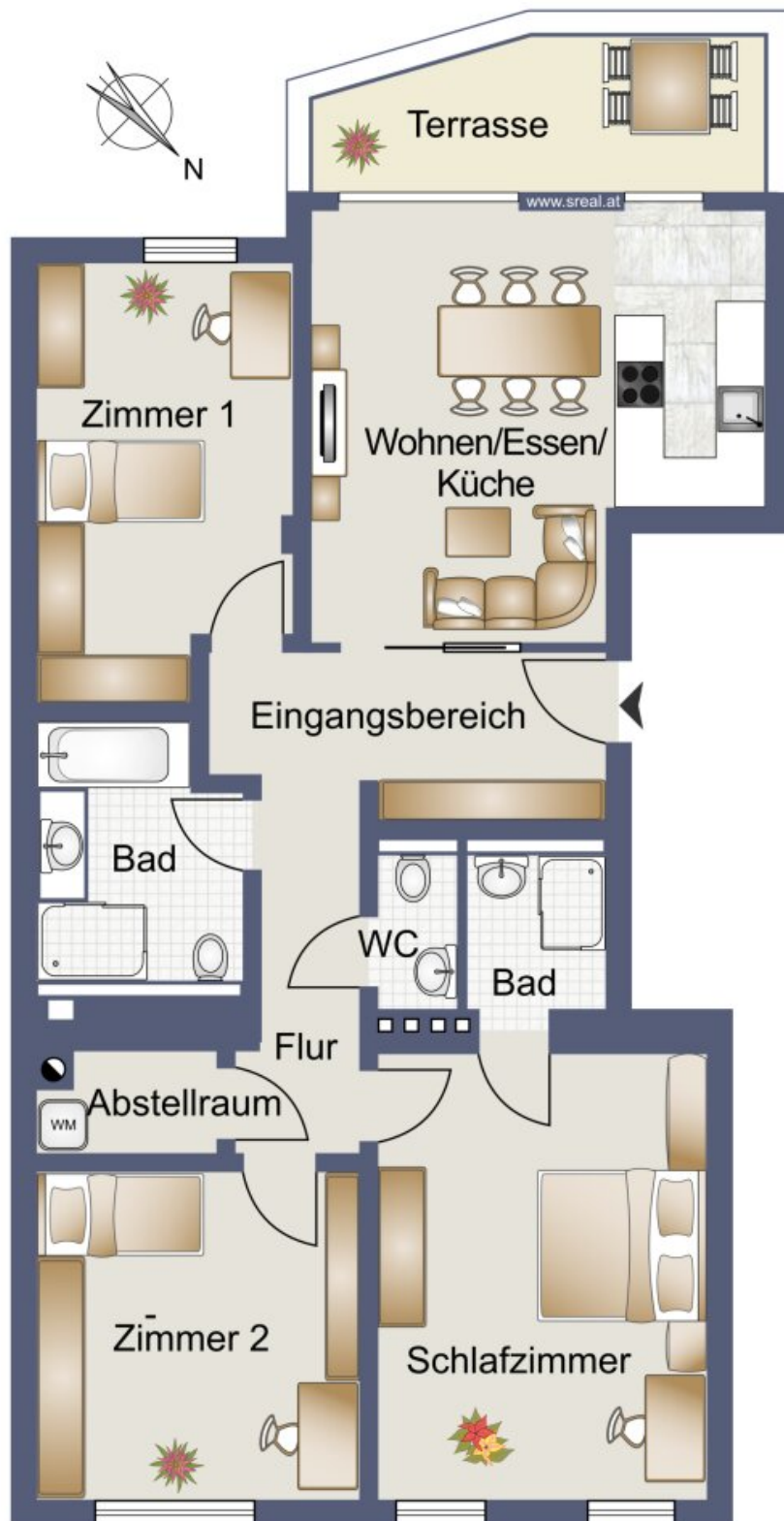




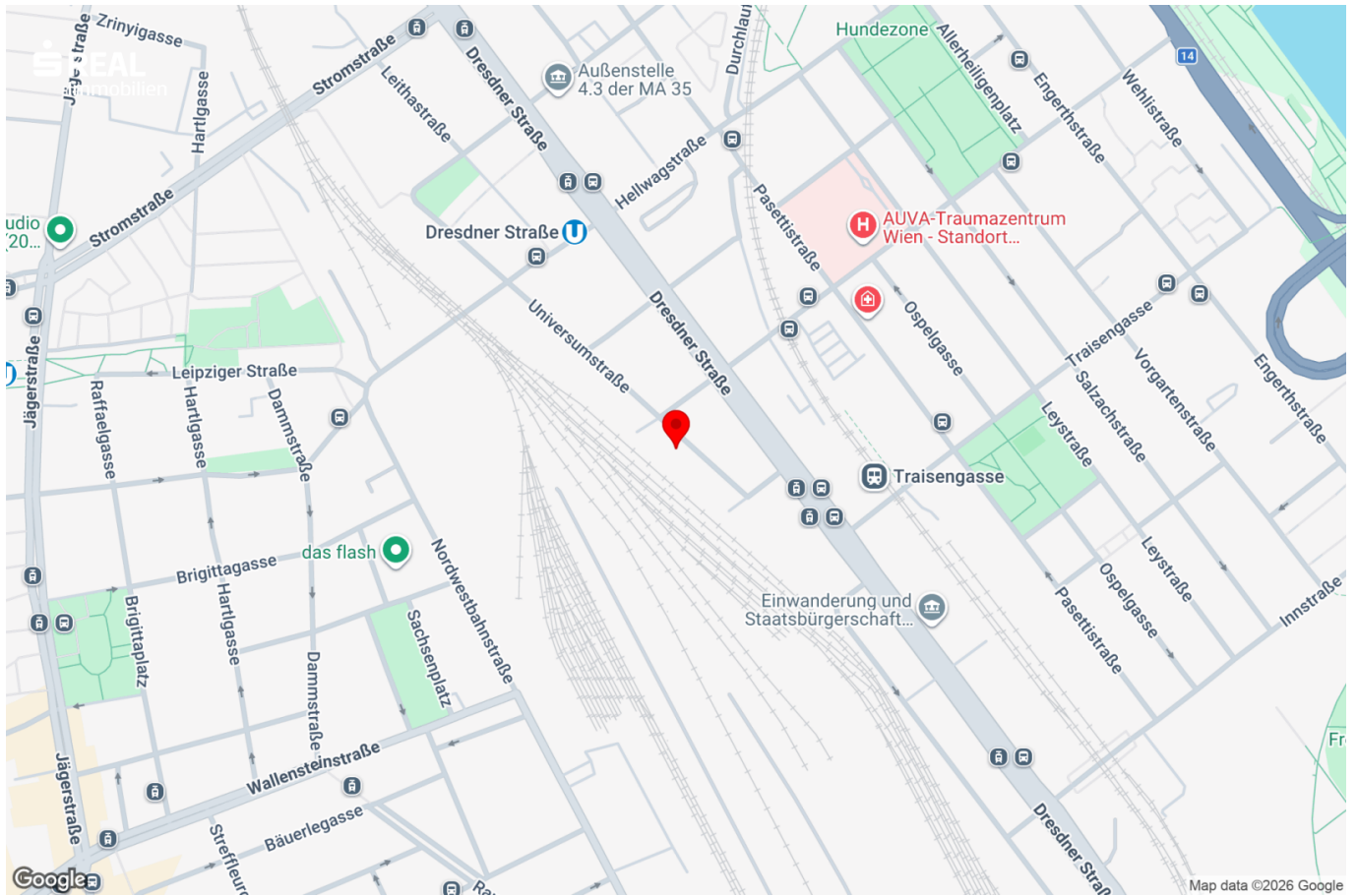








Skizze Wohnung



Objektbeschreibung

Diese exklusive **4 Zimmer-Wohnung** vereint klassischen **Altbaucharme** mit **modernem Wohnkomfort** und beeindruckt auf knapp **98 m² Wohnfläche** durch großzügige Räume, hohe Decken und edle Materialien wie **Fischgrätparkett**.

Das 1890 errichtete und **2019 komplett generalsanierte Wohnhaus** besticht durch eine **prunkvolle Eingangshalle** und einen **Personenlift** - Komfort und Eleganz beginnen bereits beim Betreten.

Der offene Wohn- und Essbereich mit **Balkon**, zwei elegante Bäder und eine hochwertige DAN-Küche schaffen ein **Wohngefühl auf höchstem Niveau**. Ideal für **Familien, Homeoffice** oder **anspruchsvolles Stadtleben** in bester Lage.

Raumaufteilung:

- **einladender Eingangsbereich** mit hochwertiger Garderobe
- **offene Wohnküche mit Essbereich** und Zugang zum ca. 9 m² großen **Süd-Westbalkon**
- **Hauptbadezimmer** mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und Toilette
- **separates Gäste-WC**
- **praktischer Abstellraum** mit Waschmaschinenanschluss und Platz für einen Trockner
- **Master-Bedroom** mit eigenem **en Suite Badezimmer** (Dusche & Waschbecken)
- **zwei weitere Zimmer**, ideal als Homeoffice, Kinder- oder Gästezimmer

Die Wohnung wird über eine **erneuerte zentrale Gasheizungsanlage** mit **Fußbodenheizung** beheizt. Die Abrechnung erfolgt übersichtlich nach den Nutzwertanteilen in den Betriebskosten.

Hochwertige Ausstattung, die begeistert:

- **neue 3fach verglaste Kunststofffenster** mit außenliegender Beschattung (Süd-Westausrichtung)
- eleganter **Fischgrätparkettboden** im Wohnbereich und moderne **Fliesen** in den Bädern
- **hohe Decken** und moderner Altbauflair für ein großzügiges Wohngefühl
- exklusive **DAN-Einbauküche** mit Markengeräten (Siemens, Bora, AEG) und **Naturstein-Arbeitsplatte**
- **zwei Bäder** mit Dusche und Badewanne für höchsten Komfort
- **Personenlift** direkt bis vor die Wohnungstüre

Abgerundet wird dieses **attraktive Angebot** durch ein eigenes **Kellerabteil** sowie einen **Fahrrad- und Kinderwagenraum**.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3145975?accessKey=69ca>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung überzeugt durch ihre **ausgezeichnete Infrastruktur im Herzen des 20. Wiener Gemeindebezirks**.

Die Verkehrsanbindung mit **Bus, U-Bahn, Straßenbahn** und **Bahnhof** ermöglicht Ihnen eine schnelle und bequeme Mobilität in ganz Wien. Die nahegelegene **Station U6 Dresdner Straße** bietet eine schnelle Verbindung in die **Innenstadt** und darüber hinaus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in **unmittelbarer Umgebung**, während die **Millennium City** mit vielfältigen Shopping- und Freizeitangeboten überzeugt. Für Erholung sorgt die nahe **Donauinsel**, die zu **Spaziergängen** und sportlichen Aktivitäten einlädt.

Fazit: *Eine Lage, die urbane Infrastruktur, beste Erreichbarkeit und hohe Lebensqualität ideal vereint.*

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Ab 1. Juli 2024 entfallen beim Eigenheimerwerb vorübergehend die Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühren. **Diese Begünstigung ist jedoch befristet und läuft mit 30.06.2026 aus**, wodurch aktuell noch eine Ersparnis von **1,1 % (Eigentumseintragung)** und **1,2 % (Pfandrechteintragung)** des **Kaufpreises** möglich ist.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter jasmin.rotter@sreal.at.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m



Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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



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.