

**SCHÖNER WOHNEN wird hier GROSS geschrieben!  
Sonnendurchflutete Altbauwohnung + Eckwohnung + 2018  
komplett saniert**



**Objektnummer: 297581**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Adresse                       | Brunnengasse                             |
| Art:                          | Wohnung                                  |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 1160 Wien                                |
| Baujahr:                      | 1900                                     |
| Zustand:                      | Gepflegt                                 |
| Alter:                        | Altbau                                   |
| Wohnfläche:                   | 56,06 m <sup>2</sup>                     |
| Nutzfläche:                   | 56,06 m <sup>2</sup>                     |
| Gesamtfläche:                 | 56,06 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 2                                        |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 1                                        |
| Heizwärmebedarf:              | <b>E</b> 184,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>G</b> 4,14                            |
| Kaufpreis:                    | 279.000,00 €                             |
| Betriebskosten:               | 117,73 €                                 |
| USt.:                         | 13,17 €                                  |
| Provisionsangabe:             |                                          |

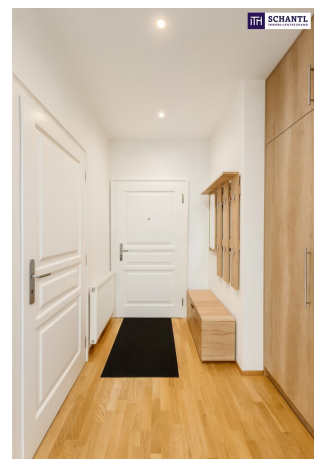
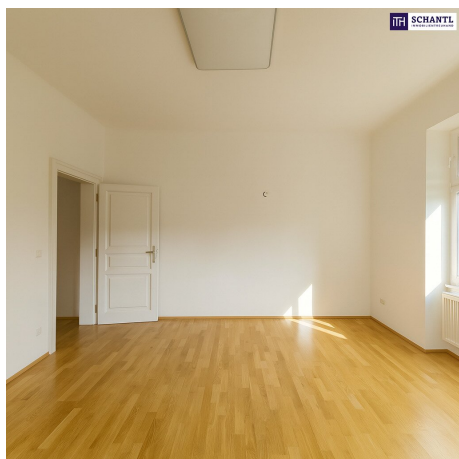
10.044,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



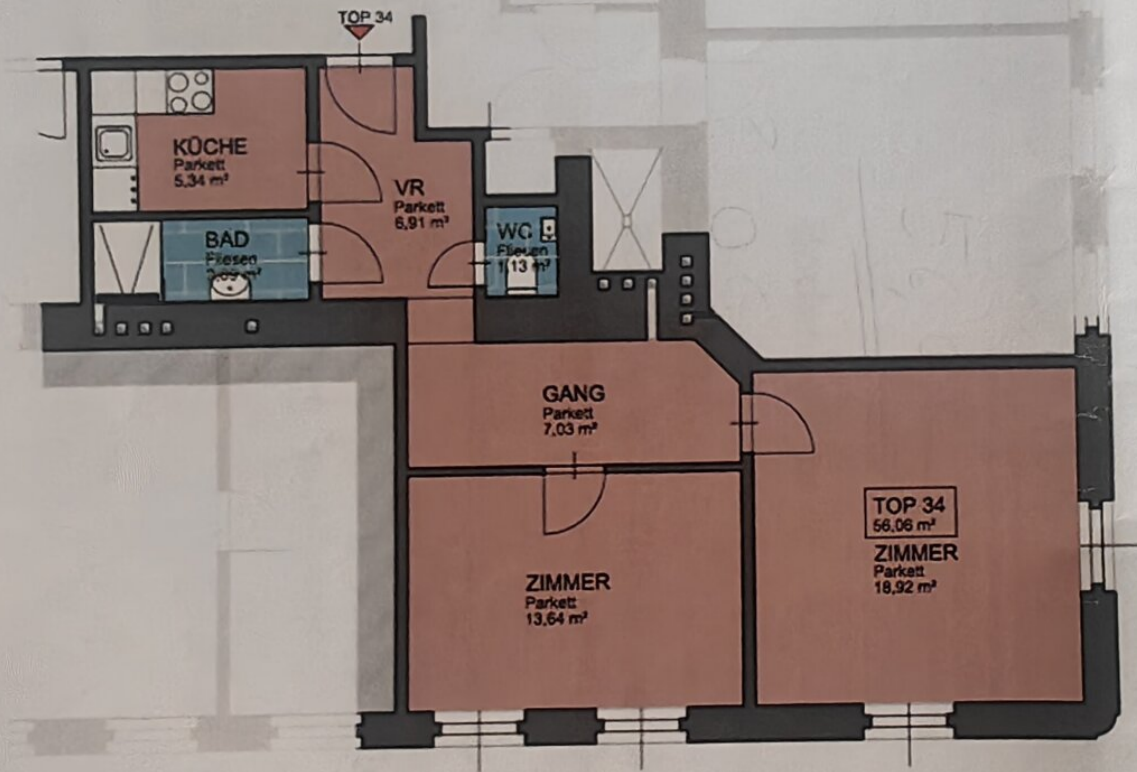
**Magdalena Tiatco-Frank**

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH









## Objektbeschreibung

IHR NEUES ZUHAUSE WARTET BEREITS AUF SIE!!!!

Die Lage dieser Immobilie könnte nicht besser sein. Dank einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung sind Sie schnell und unkompliziert in der ganzen Stadt unterwegs. Ob mit dem Bus, der U-Bahn oder der Straßenbahn – die öffentlichen Verkehrsmittel sind nur wenige Gehminuten entfernt. Auch der Bahnhof ist in der Nähe, was Ihnen die perfekte Anbindung für Reisen außerhalb Wiens eröffnet.

Für Ihre alltäglichen Bedürfnisse ist ebenfalls bestens gesorgt. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken und Kliniken sind schnell erreichbar, sodass Sie jederzeit bestens versorgt sind. Familien mit Kindern schätzen die Nähe zu Schulen, Kindergärten und höheren Bildungseinrichtungen, darunter auch eine Universität.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls reichlich vorhanden. Ob im Supermarkt oder in der Bäckerei – alles ist fußläufig erreichbar. Darüber hinaus lädt die nahegelegene Lugner City zum entspannten Shopping ein, wo Sie eine Vielzahl von Geschäften und Restaurants entdecken können.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort, an dem Sie sich rundum wohlfühlen können. Die gepflegte Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung bieten Ihnen den idealen Rahmen für ein modernes und komfortables Leben in einer der schönsten Städte Europas.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Wohnschatz in Wien. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

**HIGHLIGHTS** für Sie zusammengefasst:

- **2018 komplett saniert und noch heute in einem Top Zustand**
- **Aussenjalousien sorgen für ein angenehmes Raumklima auch im Sommer**
- **gemütliches Schlafzimmer - für Stauraum sorgt der bereits eingebaute Wandschrank**
- **sonnendurchflutetes Eckwohnzimmer**

- **extra Küche**
- **geschmackvolles Duschbad**
- **extra WC**

**Kaufpreis: EUR 279.000,-**

**monatliche Betriebskosten: EUR 215,- inkl. Rücklagen und Ust.**

Provision: 3% zzgl. 20% Ust.

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

**[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)**

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 <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap