

**3 Zimmer / 80,79 m2 WNFL inkl. Loggia, Kellerabteil / 6. OG  
mit Lift / ruhige sonnige Lage**



**Objektnummer: 5901**

**Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien, Brigittenau
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 193,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 2,28
<b>Kaufpreis:</b>	349.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	169,92 €
<b>Heizkosten:</b>	79,25 €
<b>USt.:</b>	30,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Nicole Urbanek**

IMMOCENTRAL Immobilitentreuhand GmbH  
Klostergasse 31









## Objektbeschreibung

**Objektlage:** Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße von Brigittenau - hofseitig und südlich ausgerichtet. Ob Donau, Augarten oder Einkaufs- und Freizeitwelt der Millennium City, alles liegt in unmittelbarer Umgebung. Nahversorger, Cafés, Schulen sind leicht erreichbar. Beste Anbindung erfolgt durch Bus (Linien 11 A, 11 B direkt vor der Haustür), wenige Gehminuten zur Straßenbahnlinie 2 und 0 (Station Innstraße) sowie U6 (Station Handelskai, ca 7 Min. fußläufig) und S-Bahnstation (Traisengasse).

**Fläche:** ca 76 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zuzüglich einer südseitigen Loggia (4,8 m<sup>2</sup>) + geräumiges Kellerabteil

**Ausstattungsdetails:** Vorraum - Komplettküche - geräumiges Badezimmer mit ebener Dusche, Waschbecken Sprossenheizkörper und Waschmaschinenanschluss - geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia - 2 getrennt begehbare Schlafzimmer.

**Zimmeranzahl:** 3

**Objekt-Baujahr:** ca 1970

**Geschoss / Aufzug:** 6 / Aufzug vorhanden

**Betriebskosten u USt:** ca € 186,91

**Gas-Zentralheizung, Warmwasser:** ca € 93,12

**Investitionsrücklage:** ca 82,27

**Kaufpreis:** € 349.900,-

**Provision:** 3 % zzgl. 20 % USt. vom lastenfreien Kaufpreis

**Fazit:** Eine gepflegte 3-Zimmer Wohnung mit optimaler Raumaufteilung, solider Ausstattung und ausgezeichneter Infrastruktur, ideal sowohl für Eigennutzer, die ruhiges Wohnen mit schneller Anbindung schätzen, als auch für Kapitalanleger, die auf Werthaltigkeit setzen.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap