

**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

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien, Brigittenau
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	76,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	349.900,00 €
Betriebskosten:	169,92 €
Heizkosten:	79,25 €
USt.:	30,86 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Nicole Urbanek

IMMOCENTRAL Immobilitentreuhand GmbH
Klostergasse 31







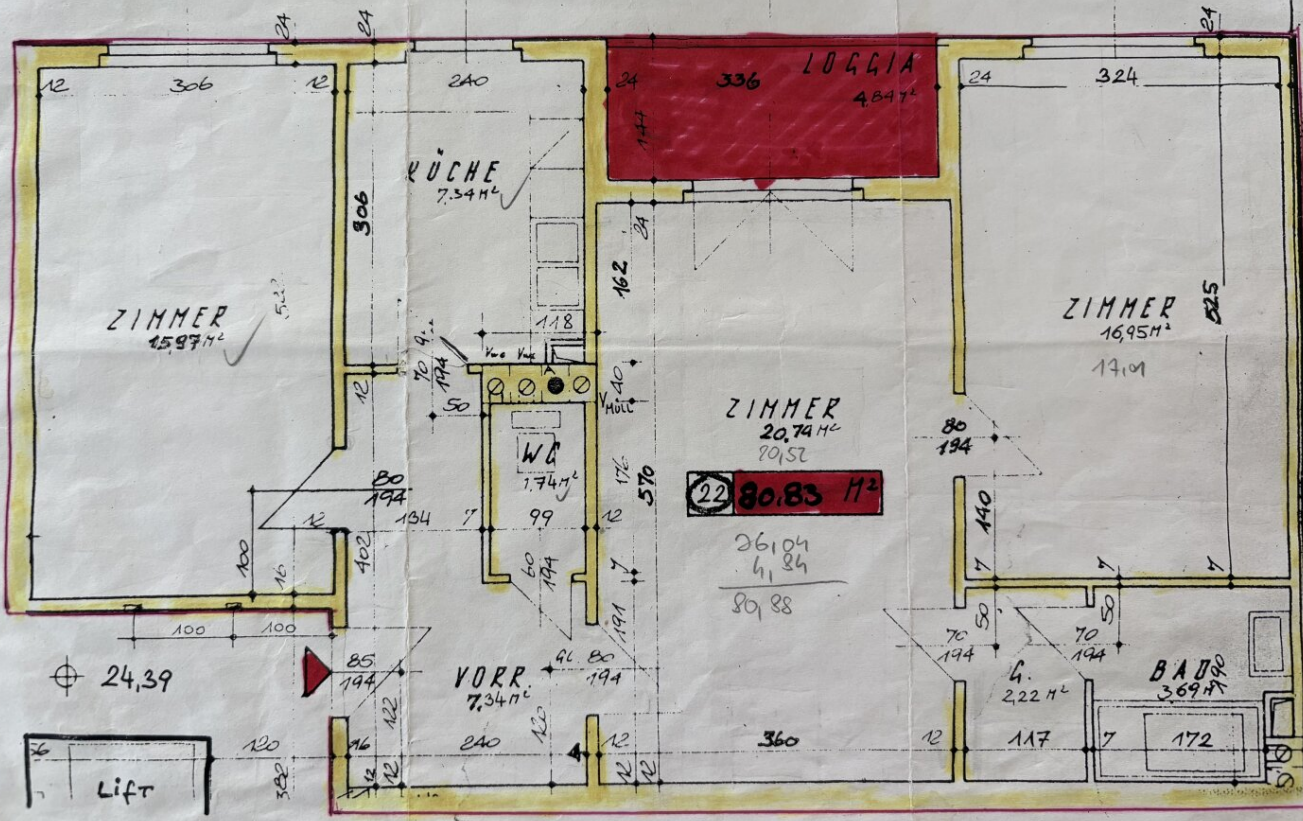


IMMER UND HANDEL
3
255 10 20
A. 160
L. 138

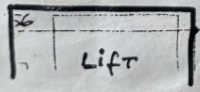
A. 95
L. 95

A. 160
L. 207

A. 160
L. 138



⊕ 24,39



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 m² Wohnnutzfläche zuzüglich einer südseitigen Loggia (4,8 m²) + 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