

**Kompakt, gepflegt & sofort verfügbar –  
2-Zimmer-Wohnung nahe Donau und Augarten |  
ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25799**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien, Brigittenau
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	41,08 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 144,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,15
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	109,83 €
<b>USt.:</b>	10,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien







# Objektbeschreibung

## Urbaner Altbaucharme – gepflegte 2-Zimmer-Wohnung

Diese gepflegte Altbauwohnung verbindet kompakte Wohnfläche mit einer durchdachten Raumstruktur und eignet sich ideal für Singles, Paare oder Anleger, die eine gut angebundene Stadtwohnung in Wien suchen. Die Wohnung befindet sich im 2. Stock eines klassischen Wiener Altbaus und bietet auf ca. 41,08 m<sup>2</sup> eine angenehme Kombination aus Funktionalität, Charme und urbanem Wohngefühl.

Die Räume präsentieren sich hell, freundlich und gepflegt. Die in den letzten Jahren modernisierte Küche, das sanierte Badezimmer sowie die erneuerte Eingangstüre schaffen eine solide Basis für sofortiges Wohnen oder eine unkomplizierte Vermietung.

### QUICKREAD: Alles auf einen Blick

- ca. 41,08 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Zimmer
- 2. Stock
- gepflegter Zustand
- Altbau, Baujahr ca. 1900
- moderne Küche vorhanden
- saniertes Badezimmer
- sanierte Eingangstüre
- gasfreie Wohnung
- Beheizung mittels Infrarotheizung
- Stromkosten derzeit ca. EUR 130,– monatlich
- erneuerte Stromleitungen
- sofort verfügbar
- zusätzlicher Abstellraum am Gang mit ca. 1,3 m<sup>2</sup> (nicht parifiziert)

- Kellerabteil vorhanden (etwas feucht)

### **Wohnen mit Charakter und Alltagstauglichkeit**

Die Wohnung überzeugt mit einer klassischen Wiener Altbauatmosphäre und gleichzeitig effizient genutzter Wohnfläche. Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für Wohnen, Arbeiten und Entspannen und wirkt durch die angenehme Raumhöhe sowie die großen Fenster besonders freundlich.

Die vorhandene Küche integriert sich harmonisch in das Wohnkonzept und wurde ebenso wie das Badezimmer bereits modernisiert. Dadurch entsteht ein gepflegter Gesamteindruck mit sofort nutzbarer Wohnqualität.

### **Gasfrei wohnen mit modernisierter Technik**

Die Beheizung erfolgt in allen Räumen über Infrarotheizungen, wodurch die Wohnung vollständig gasfrei betrieben wird. Laut Verkäufer belaufen sich die aktuellen **Stromkosten inklusive Heizung auf rund EUR 130,- pro Monat.**

Die Stromleitungen der Wohnung wurden bereits vor einigen Jahren erneuert. Ebenso wurden Badezimmer, Küche sowie die Wohnungseingangstüre saniert.

### **Wiener Altbaufenster mit besonderem Charakter**

Die Wohnung verfügt über originale Wiener Kastenfenster, die vom Eigentümer instand gesetzt und im Bereich der Innenflügel zusätzlich abgedichtet wurden. Die äußeren Fensterflügel wurden bewusst nicht vollständig versiegelt, um eine natürliche Luftzirkulation zu ermöglichen und die ursprüngliche Bauweise des Altbaus zu erhalten.

Eine zukünftige Lackierung der Fenster könnte die Optik zusätzlich weiter aufwerten.

### **Zusätzliche Flächen und praktische Ergänzungen**

Am Gang befindet sich ein zusätzlicher Abstellraum mit ca. 1,3 m<sup>2</sup>, der seit vielen Jahren der Wohnung zugeordnet und genutzt wird, jedoch nicht parifiziert ist.

Ein Kellerabteil sollte laut Verkäufer ebenfalls zur Wohnung gehören. Aufgrund der derzeit erhöhten Feuchtigkeit wird dieses aktuell jedoch nicht aktiv genutzt.

### **Lagequalität in der Brigittenau**

Die Lage bietet eine sehr gute urbane Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Kombination aus guter Erreichbarkeit und klassischer

Wiener Wohnstruktur macht die Umgebung besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

### **Solides Wohnhaus mit bestehender Rücklage**

Das Gebäude wurde um 1900 errichtet und verfügt über eine bestehende Instandhaltungsrücklage. Laut aktueller Jahresabrechnung beträgt die Rücklage rund EUR 109.569,63. In den vergangenen Jahren wurden laufend Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt beziehungsweise vorbereitet.

### **Zusammenfassung**

Eine gepflegte, gasfreie Altbauwohnung mit modernisierten Bereichen und klassischem Wiener Wohncharakter. Die kompakte und zugleich vielseitig nutzbare Raumaufteilung macht dieses Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders interessant. Die gute Infrastruktur, die sofortige Verfügbarkeit sowie der charmante Altbaucharakter runden dieses Angebot stimmig ab.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

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.

### **Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

### **Rechtliche Hinweise**

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner,

da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap