

## Charmante 2,5-Zimmer Wohnung, 80m<sup>2</sup>, Nähe FH Technikum Wien



Wohnbereich

**Objektnummer: 6547/4318**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien, Brigittenau
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,11 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	80,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 117,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,10
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	194,36 €
<b>USt.:</b>	22,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Melina Stummer**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld













# Objektbeschreibung

## Die Kurzinformation für eilige Leser:

- gepflegte 74 m<sup>2</sup> Eigentumswohnung
- Loggia mit rund 6 m<sup>2</sup> (geschlossen)
- bestehend aus Vorraum, WC, Wohnzimmer, Schlafzimmer mit Schrankraum, Bad, Küche, Loggia (geschlossen)
- Bad, WC sowie Küche renoviert
- teilweise Innenrollos
- in 3ten Liftstock situiert
- Kinderwagen / Abstellraum bzw. Waschküche im Haus verfügbar

**Verfügbar: nach Rücksprache**

## Die ausführliche Beschreibung:

Im Vorraum angekommen, stehen Ihnen linkerhand ein WC sowie das Bad zur Verfügung. Weiters links gelangen Sie in die Küche. Geradeaus gelangen Sie ins den Wohn/Essbereich. Weiters in den Schrankraum sowie in das Schlafzimmer.

## Verkehrsanbindung

- Straßenbahnstation Höchstädtplatz mit den Linien 12, 2, 31 und Autobus 37a befindet sich in fußläufiger Entfernung.
  
- Die U6-Station Dresdner Straße ist rasch erreichbar.
  
- Der Verkehrsknotenpunkt Handelskai bietet Anschluss an:
  - U6,
  
  - S-Bahn,
  
  - Regionalzüge,
  
  - sowie zahlreiche Buslinien.
  
  
- Mehrere Busstationen wie Friedrich Engels Platz und Allerheiligengasse befinden sich in unmittelbarer Umgebung.
  
- Über die nahegelegene Donauufer Autobahn (A22) besteht eine sehr gute Individualverkehrsanbindung.

## **Infrastruktur**

Die Nahversorgung ist hervorragend:

- Zahlreiche Supermärkte, Geschäfte und Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

- Das Einkaufszentrum Millennium City bietet umfangreiche Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitmöglichkeiten.
- Apotheken wie Millennium Apotheke sind schnell erreichbar.
- Restaurants, Cafés und Bars befinden sich zahlreich im Umfeld der Liegenschaft.

## **Bildung & Gesundheit**

In der näheren Umgebung befinden sich:

- FH Technikum Wien,
- Kindergärten,
- Volksschulen,
- weiterführende Schulen,
- Ärzte,
- Apotheken,
- sowie Krankenanstalten.

## **Freizeit & Erholung**

Die Lage bietet zudem einen hohen Freizeitwert:

- Der Donaukanal,
- die Donauinsel,
- sowie zahlreiche Grün- und Erholungsflächen

## **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap