Ihr neues Zuhause mitten im 5. Bezirk + frisch saniert + großzügige Raumaufteilung + U-Bahn-Nähe



Objektnummer: 295483

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bräuhausgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1955
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,76 m²
Nutzfläche:	72,76 m²
Gesamtfläche:	72,76 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 95,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,06
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	172,76 €
USt.:	18,75 €

Provisionsangabe:

16.164,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Magdalena Tiatco-Frank

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH




Hinweis: Dieses Bild wurde mit KI erstellt und dient als Gestaltungsidee und Inspiration.




SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Hinweis: Dieses Bild wurde mit KI erstellt und dient als Gestaltungsidee und Inspiration.


SCHANTL


SCHANTL
KI-generierte Visualisierung – Abweichungen zum realen Ergebnis möglich.


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Vaillant


SCHANTL
KI-generierte Visualisierung – Abweichungen zum realen Ergebnis möglich.


SCHANTL






Schlafzimmer
Schlafzimmer
Bad
WC
Vorraum
AR
Wohnküche
12

Objektbeschreibung

Diese traumhafte 3-Zimmer-Wohnung in der begehrten Lage des 5. Bezirks bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohngefühl, sondern auch die perfekte Kombination aus urbanem Leben und einem hohen Maß an Lebensqualität. Mit einer großzügigen Fläche von ca. 73 m² und der hervorragenden Aufteilung ist diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder Familien geeignet.

Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage eines gepflegten Hauses und besticht durch ihren Erstbezug nach Sanierung. Hier haben Sie die Möglichkeit, die ersten Schritte in Ihr neues Zuhause zu setzen und es ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten. Die lichtdurchfluteten Räume und die offene Wohnküche schaffen eine einladende Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt.

Die hochwertige Ausstattung dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen. Genießen Sie den Komfort von Fliesen und Parkett, die sowohl stilvoll als auch pflegeleicht sind. Die neune Heizkörper sorgen in den kalten Monaten für wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima. In der modernen Dusche können Sie nach einem langen Tag entspannen und neue Energie tanken.

Aufteilung:

- **Vorraum mit Abstellraum**
- **helle Wohnküche**
- **gemütliches Schlafzimmer**
- **hofseitiges Schlafzimmer oder Home-Office**
- **Badezimmer mit Dusche und Tageslichtfenster**
- **WC**

Die Lage könnte nicht besser sein! Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof ermöglicht es Ihnen, die ganze Stadt bequem zu erreichen. Egal, ob Sie zur Arbeit pendeln oder die kulturellen Highlights Wiens erkunden möchten – hier sind

Sie stets gut angebunden.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt. Ärzte, Apotheken, Kliniken sowie Schulen und Kindergärten sind schnell zu erreichen. Für Studierende ist die Nähe zur Universität und höheren Schulen ein weiterer Pluspunkt. Auch die täglichen Besorgungen sind dank zahlreicher Supermärkte, Bäckereien und einem Einkaufszentrum in der Umgebung problemlos möglich.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, Eigentümer einer modernen Wohnung in einer der aufstrebendsten Gegenden Wiens zu werden. Der Kaufpreis von 449.000,00 € macht diese Immobilie besonders attraktiv und bietet Ihnen die Chance auf eine wertstabile Investition in die Zukunft.

Vertragserrichtung: Frau Mag. Alexandra Serek - Fichtegasse 2A, 1010 Wien - 1,5% zzgl. 20% Ust. + Barauslagen

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap