

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Loggien nahe dem Donaukanal



Objektnummer: 15712

Eine Immobilie von Hada Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien, Brigittenau
Baujahr:	1998
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,38 m ²
Gesamtfläche:	110,18 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,61 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	430.000,00 €
Betriebskosten:	182,86 €
USt.:	22,75 €

Ihr Ansprechpartner

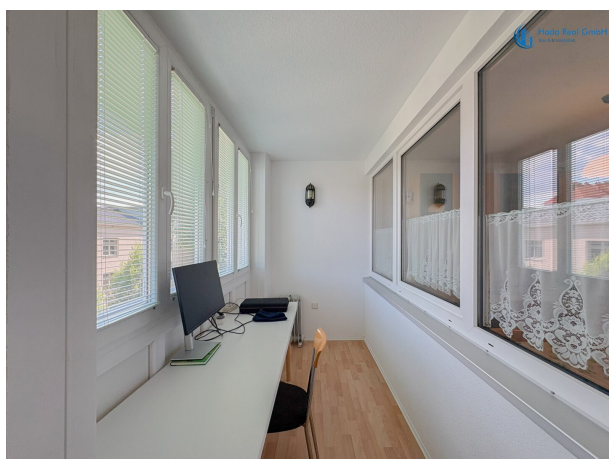


Herr Aldin Dacic

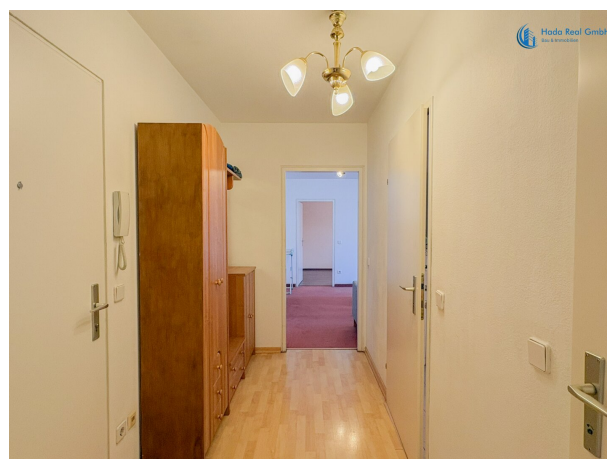
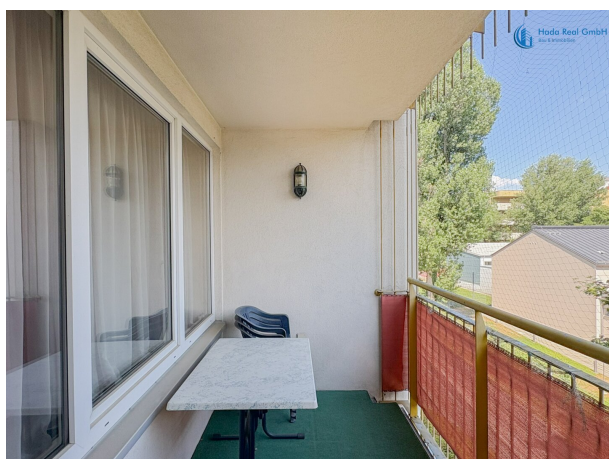
Hada Real
Pappenheimgasse 47 / 1-2
1200 Wien

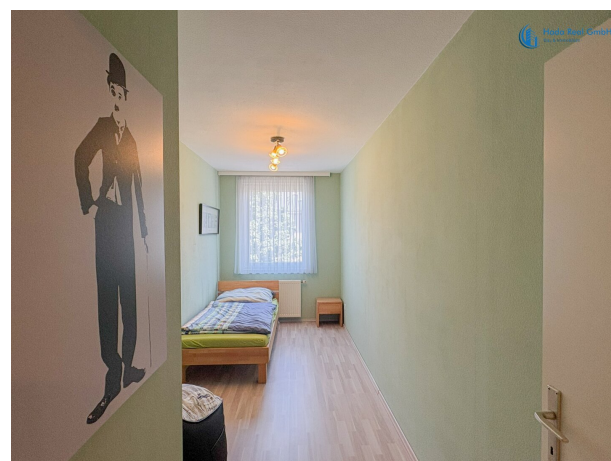
T +43 664 1020156

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

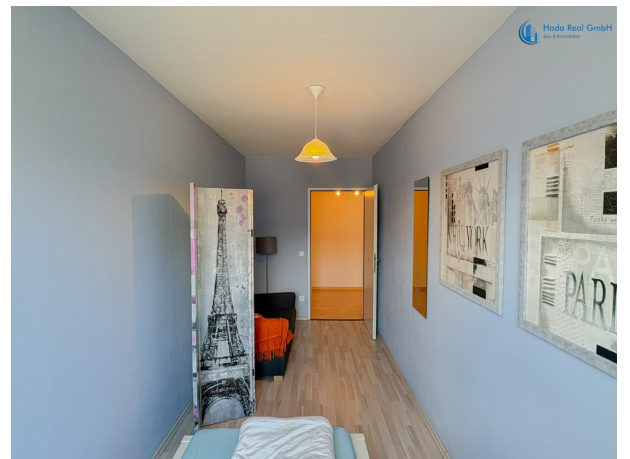
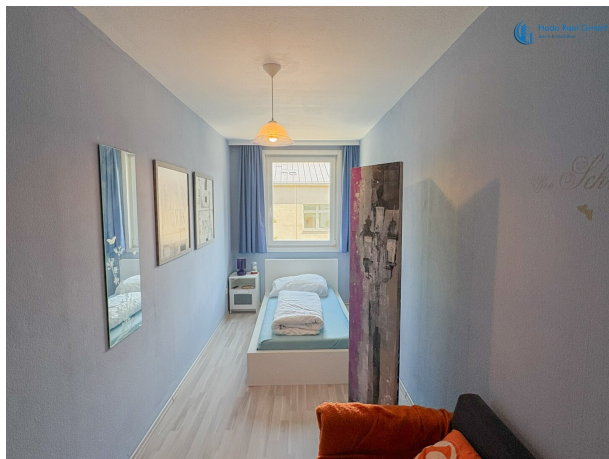




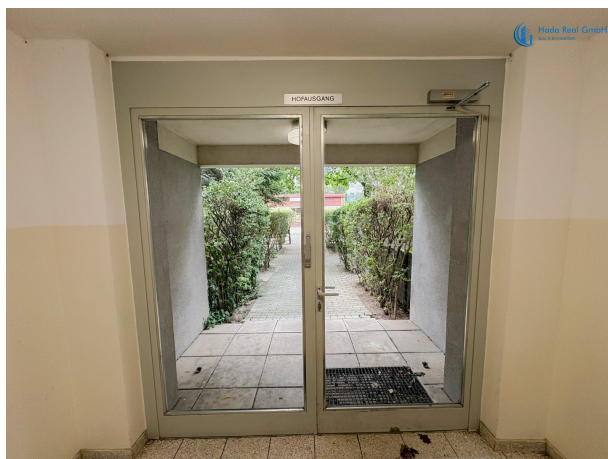


















Objektbeschreibung

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Loggien nahe dem Donaukanal

Diese großzügig geschnittene Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss einer gepflegten Wohnhausanlage an der Brigittenauer Lände und ist bequem mit dem Lift erreichbar. Mit einer Wohnnutzfläche von ca. **100,38 m²** sowie zwei Loggien mit insgesamt ca. **9,80 m²** bietet die Immobilie ein komfortables Raumangebot für Familien, Paare mit erhöhtem Platzbedarf oder Personen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.

Das Herzstück der Wohnung bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich mit einer Fläche von mehr als 30 m². Großzügige Fensterflächen sorgen für viel natürliches Licht und ein angenehmes Raumgefühl. Die straßenabgewandte Ausrichtung schafft trotz der zentralen Lage ein ruhiges und entspanntes Wohnambiente.

Neben dem Wohnbereich stehen drei separat begehbare Zimmer zur Verfügung. Diese eignen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für einen zusätzlichen Essbereich.

Das Badezimmer sowie das getrennte WC ergänzen die durchdachte Raumaufteilung. Ein der Wohnung zugeordnetes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung verfügt über zwei Loggien mit einer Gesamtfläche von ca. **9,80 m²**. Eine der beiden Loggien ist derzeit verglast und kann als witterungsgeschützter Zusatzbereich vielseitig genutzt werden. Die zweite Loggia bietet einen angenehmen Freiraum für entspannte Stunden.

Die Wohnung ist derzeit möbliert und wird inklusive der vorhandenen Möblierung verkauft. Der genaue Umfang der mitübertragenen Möbel, Elektrogeräte und sonstigen Einrichtungsgegenstände wird im Zuge der Kaufabwicklung in einer gesonderten Inventarliste festgehalten.

Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgen über Fernwärme. Die Wohnhausanlage wurde im Jahr 1998 errichtet und verfügt neben dem Lift über gepflegte Allgemeinflächen, begrünte Innenbereiche sowie einen Spielplatz.

Raumaufteilung

- Großzügiger Wohn- und Essbereich

- Drei separat begehbare Zimmer
- Separate Küche mit Einbauküche
- Badezimmer
- Separates WC
- Vorraum
- Zwei Loggien
- Kellerabteil

Lage

Die Wohnung befindet sich an der Brigittenauer Lände im 20. Wiener Gemeindebezirk und verbindet eine zentrale Stadtlage mit einem hohen Freizeitwert. Der Donaukanal liegt in unmittelbarer Nähe und bietet attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen sowie gastronomische Angebote sind rasch erreichbar. Die nahe gelegenen Bus-, Straßenbahn- und U-Bahn-Verbindungen gewährleisten eine sehr gute Anbindung an die Wiener Innenstadt und weitere Stadtteile.

Trotz der guten Verkehrsanbindung bietet die straßenabgewandte Ausrichtung der Wohnung ein angenehm ruhiges Wohnambiente. Auch die begrünten Allgemeinflächen und der Innenhof der Wohnhausanlage tragen zur hohen Wohnqualität bei.

Eckdaten

- Wohnnutzfläche: ca. **100,38 m²**
- Loggienfläche gesamt: ca. **9,80 m²**

- Gesamtfläche laut Plan: ca. **110,18 m²**
- Zimmer: **4**
- Etage: **2. Obergeschoss**
- Lift: vorhanden
- Heizung: Fernwärme
- Baujahr: ca. **1998**
- HWB: **39,61 kWh/m²a**, Klasse B
- fGEE: **1,15**, Klasse C
- Kellerabteil: vorhanden
- Verkauf inklusive vorhandener Möblierung

Eine großzügige Wohnung mit überzeugender Raumaufteilung, zwei Loggien, vorhandener Möblierung und sehr guter Infrastruktur – ideal für alle, die urbanes Wohnen mit viel Platz und der Nähe zum Donaukanal verbinden möchten.

Kontakt:

Herr Aldin Dacic

Konz. Immobilienmakler & BM (BGT)

Geschäftsführer der Hada Real GmbH

Pappenheimgasse 47 Top 1–2, 1200 Wien

? www.hada-real.eu

? [+43 664 10 20 156](tel:+436641020156)

Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass wir nur Anfragen mit Vor- und Nachname und Telefonnummer entgegennehmen können. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer/Mieter und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Wir möchten darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches und familiäres Nahverhältnis zum Abgeber besteht. Manche Bilder wurden AI modifiziert. Machen Sie sich am Besten selbst ein Bild von der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

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 <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap