

## **Gemütliche 2-Zimmer Wohnung mit Balkon**



**Objektnummer: 4724/19710**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Braunspergengasse                |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2022                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Wohnfläche:                   | 40,40 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 23,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,77                           |
| Gesamtmiete                   | 921,06 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 682,99 €                         |
| Kaltmiete                     | 771,87 €                         |
| Betriebskosten:               | 88,88 €                          |
| Heizkosten:                   | 60,00 €                          |
| USt.:                         | 89,19 €                          |

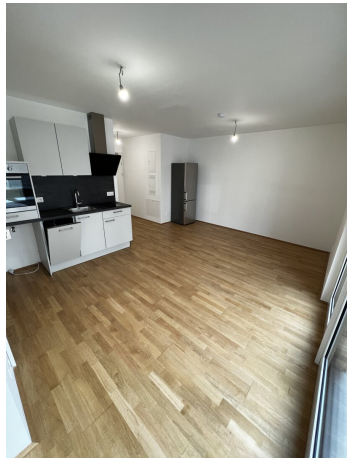
## Ihr Ansprechpartner

**MMag. Andreas Staudinger**

OPTIN Immobilien GmbH  
Mariahilfer Straße 17 / 7  
1060 Wien

T +43 1 934 69 60  
H +43 650 821 77 69

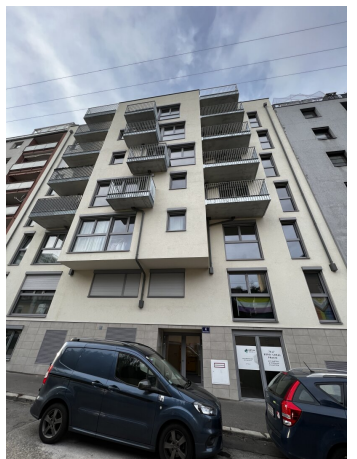
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



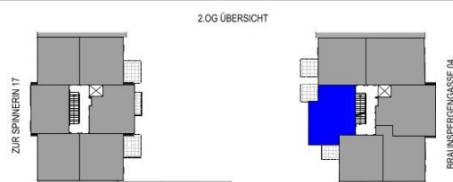








**Wien 10**  
**Braunspergengasse 4**  
 Top 14 /2. OG



EIN PROJEKT DES

**NACHHALTIGER  
 IMMOBILIENFONDS  
 ÖSTERREICH**



**Top 14**

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| Bad/WC        | 3,98               |
| VR            | 2,93               |
| Wohnküche     | 20,03              |
| Zimmer        | 13,46              |
| <b>Balkon</b> | <b>5,95m²</b>      |
|               | <b>40,40m² NFL</b> |

Kain Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr.  
 Technische und gestalterische Änderung vorbehalten.  
 Geringfügige Änderungen der Wohnnutzfläche im Zuge der Ausführung möglich.  
 Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet.  
 strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausrüstung.

0 1 2 3 4 5  
 Maßstab 1:100 auf A4 Stand 27.10.2021



## Objektbeschreibung

Traumhafte Wohnungen in der Braunspergengasse/Zur Spinnerin

Das Objekt befindet sich in aufstrebender Lage im 10. Wiener Gemeindebezirk inmitten eines Wohngebietes in der Nähe des Matzleinsdorfer Platzes. Die Liegenschaft besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern mit einer hauseigenen Tiefgarage mit insgesamt 25 Stellplätzen. Für 98,00 Euro pro Monat kann ein Parkplatz angemietet werden.

Das klimaaktive Projekt zeichnet sich neben seiner zentrumsnahen Lage durch seine vielfältigen Wohnungstypen mit 1 - 4 Zimmern aus. Alle Wohnungen haben eine Freifläche - Balkon, Terrasse oder Garten.

Die Wohnungen verfügen eine gehobene Ausstattung mit Eichparkettböden, vollwertig ausgestatteter Küche, 3-fach verglasten Fensterscheiben, elektrische Außenjalousien, Badewanne oder Dusche sowie Sicherheitstüren der Widerstandsklasse 2. Des Weiteren ist für jede Wohnung eine Einlagerungsmöglichkeit vorhanden.

Für Heizung, Warmwasser und Kühlung erfolgt die Versorgung mittels Tiefenbohrungen (Geothermie/Erdwärme) auf eigenem Grundstück mit Sole-Wasser-Wärmepumpe. Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung welche im Sommer auch als Kühlung verwendet werden kann (Fußbodenkühlung).

Ein Garagenstellplatz kann optional für 110 € brutto pro Monat angemietet werden.

**BESICHTIGUNGSTERMINE NACH VORANMELDUNG MÖGLICH**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap