

**Helle 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage der Brigittenau
- perfekt vermietet!**



Objektnummer: 1945/2612

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1954
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 85,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,98
Kaufpreis:	195.000,00 €
Betriebskosten:	113,18 €
USt.:	14,43 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

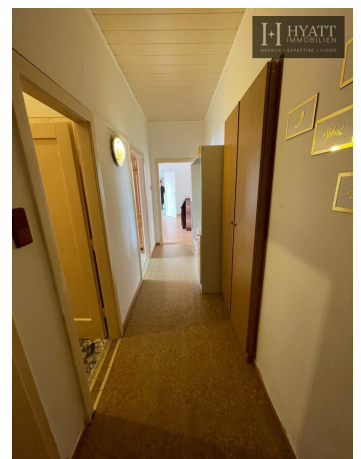


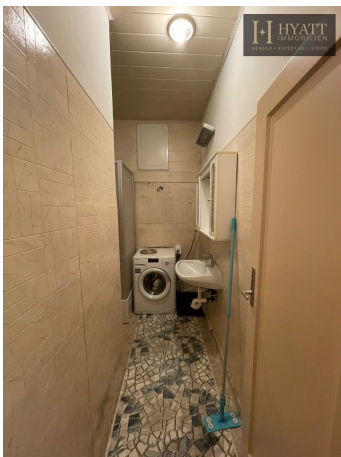
Oleg Gumeniuk

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

T +43 1 9561781











Alle in diesem Exposé enthaltenen Pläne, Grundrisse und Flächenangaben wurden mit größter Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, m2-Angaben und Aktualität der Angaben wird jedoch keine Gewähr übernommen. Änderungen in Planung, Ausführung oder behördlicher Genehmigung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss ohne Lift** eines Wohnhauses aus dem Jahr **1954** und bietet eine angenehm proportionierte Wohnfläche von **ca. 63 m²**. Die Wohnung entspricht der **Ausstattungskategorie A**, was eine zeitgemäße Badegelegenheit, ein WC im Inneren sowie eine voll funktionsfähige Heizung und Warmwasseraufbereitung voraussetzt.

Man betritt die Wohnung über einen zentralen Vorraum, von dem aus alle Räume direkt zugänglich sind. Links befindet sich der Wohnbereich, der durch seine Größe und Aufteilung sowohl für einen gemütlichen Wohnbereich als auch für einen Essplatz geeignet ist. Rechts liegt das Schlafzimmer, das sich als ruhiger Rückzugsort anbietet. Die Küche ist separat angeordnet und funktional gestaltet. Badezimmer und WC sind getrennt, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Die Raumaufteilung ist klar strukturiert und ermöglicht eine **angenehme, alltagstaugliche Nutzung**.

Beheizt wird die Wohnung mittels **Gastherme**.

Das zugehörige **Kellerabteil mit rund 3 m²** bietet praktischen zusätzlichen Stauraum.

Der Reparaturfond beträgt per 01.09.2025 ca. € 320.000,--, das Haus ist in einem gepflegten Zustand

Die Wohnung ist aktuell auf die nächsten fünf Jahre **befristet vermietet**, die Wohnbauförderung wurde vorzeitig gänzlich getilgt.

Aus Rücksicht auf die bestehenden Mieter erfolgt die Weitergabe von Detailinformationen und der Adresse ausschließlich nach vorheriger Bestätigung der Provisionsvereinbarung.

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 <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