

**3 Zimmer mit verglaster Loggia – Wohnen nahe
Traisengasse und U6**



Objektnummer: 7398/2026030

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien, Brigittenau
Baujahr:	1974
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,95 m ²
Nutzfläche:	90,95 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 81,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,03
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	121,94 €
Heizkosten:	112,56 €
USt.:	34,04 €
Infos zu Preis:	

306,89 € lt. Mietervorschreibung; Eigentümerkosten inkl. Rücklage/Darlehen noch zu bestätigen.

Provisionsangabe:

3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt.

Ihr Ansprechpartner















Die Gesamtfläche enthält die Loggia bereits. Historische Planunterlage, kein aktuelles Aufmaß.

Objektbeschreibung

Drei Zimmer, eine eigene Loggia und Platz für Ihren Alltag

Ein Wohnzimmer für gemeinsame Stunden, zwei weitere Zimmer für Rückzug oder Arbeiten und eine separate Küche: Diese **3-Zimmer-Wohnung in Wien-Brigittenau** lässt sich an unterschiedliche Wohnbedürfnisse anpassen. Die **verglaste Loggia** ergänzt den Wohnbereich um einen geschützten Platz zum Sitzen, Lesen oder für Pflanzen.

Die **Wohnnutzfläche beträgt ca. 90,95 m² inklusive ca. 10,56 m² Loggia**. Auf die Innenräume entfallen ca. 80,39 m².

Wohnen mit klarer Raumaufteilung

Der Vorraum verbindet die Bereiche der Wohnung. Im Wohnzimmer lassen sich eine gemütliche Sofalandschaft und ein Essplatz kombinieren. Helle Wandflächen und Böden in Holzoptik bilden eine zurückhaltende Grundlage, die sich mit persönlichen Möbelstücken, Leuchten und Textilien individuell gestalten lässt. Die beiden weiteren Zimmer bieten Platz zum Schlafen, für Kinder oder Gäste oder für einen separaten Arbeitsbereich – je nach Lebenssituation.

Separate Küche und geschützter Loggiaplatz

Die Küche ist als eigener Raum angeordnet und verfügt über ein Fenster sowie eine vorhandene Einbauküche. Helle Oberkästen, Fronten und Arbeitsflächen in Holzoptik prägen ihr Erscheinungsbild. Der Kochbereich bleibt dadurch vom Wohnzimmer getrennt.

Auf der verglasten Loggia ist Platz für eine kleine Sitzgruppe und Pflanzen; durch die Fenster fällt der Blick auch auf die Bäume vor dem Haus. Ein angenehmer Ort für den Kaffee am Morgen oder eine Lesepause am Nachmittag.

Ein **Badezimmer mit Badewanne**, ein **separates WC** und der Personenaufzug im Gebäude ergänzen das Angebot. Die Wohnung verbindet helle Oberflächen mit älteren Ausstattungselementen, insbesondere im Bad, und bietet Möglichkeiten zur Gestaltung nach eigenen Vorstellungen.

Highlights auf einen Blick

- **Ca. 90,95 m² Wohnnutzfläche inklusive 10,56 m² verglaster Loggia**
- **Drei Zimmer mit unterschiedlichen Einrichtungsmöglichkeiten**

- Separate Einbauküche mit Fenster
- Badezimmer mit Badewanne und separates WC
- Personenaufzug im Haus und begrünte Hofanlage
- Nahe S-Bahn Traisengasse und U6 Dresdner Straße

Hinweis zu den Flächen

Grundlage sind der vorhandene Grundriss und die historische Nutzwertunterlage. Die Loggia ist in den 90,95 m² bereits enthalten. Der historische Plan ist gemeinsam mit den aktuellen Objektfotos zu betrachten; ein aktuelles Aufmaß liegt nicht vor.

Kaufpreis: € 329.000,--

Erfolgshonorar: 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt.

Die vorliegende Mietervorschreibung weist Nebenkosten von € 306,89 brutto inklusive Heizung und Warmwasser aus. Die vollständigen laufenden Eigentümerkosten einschließlich Rücklage und allfälliger Darlehen sind noch zu bestätigen.

Gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung persönlich. Ihr Ansprechpartner **Thomas Wagner** steht Ihnen unter **+43 676 9486865** oder **t.wagner@hoesch-immobilien.at** zur Verfügung.

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 <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap