++NEU++ Ruhige 2-Zimmer Altbau-Wohnung (sanierungsbedürftig) mit getrennter Küche - Umbau-Potenzial!



Objektnummer: 64024

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Braunhubergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	58,41 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	106,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,10
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	132,45 €
USt.:	13,25 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien






































29







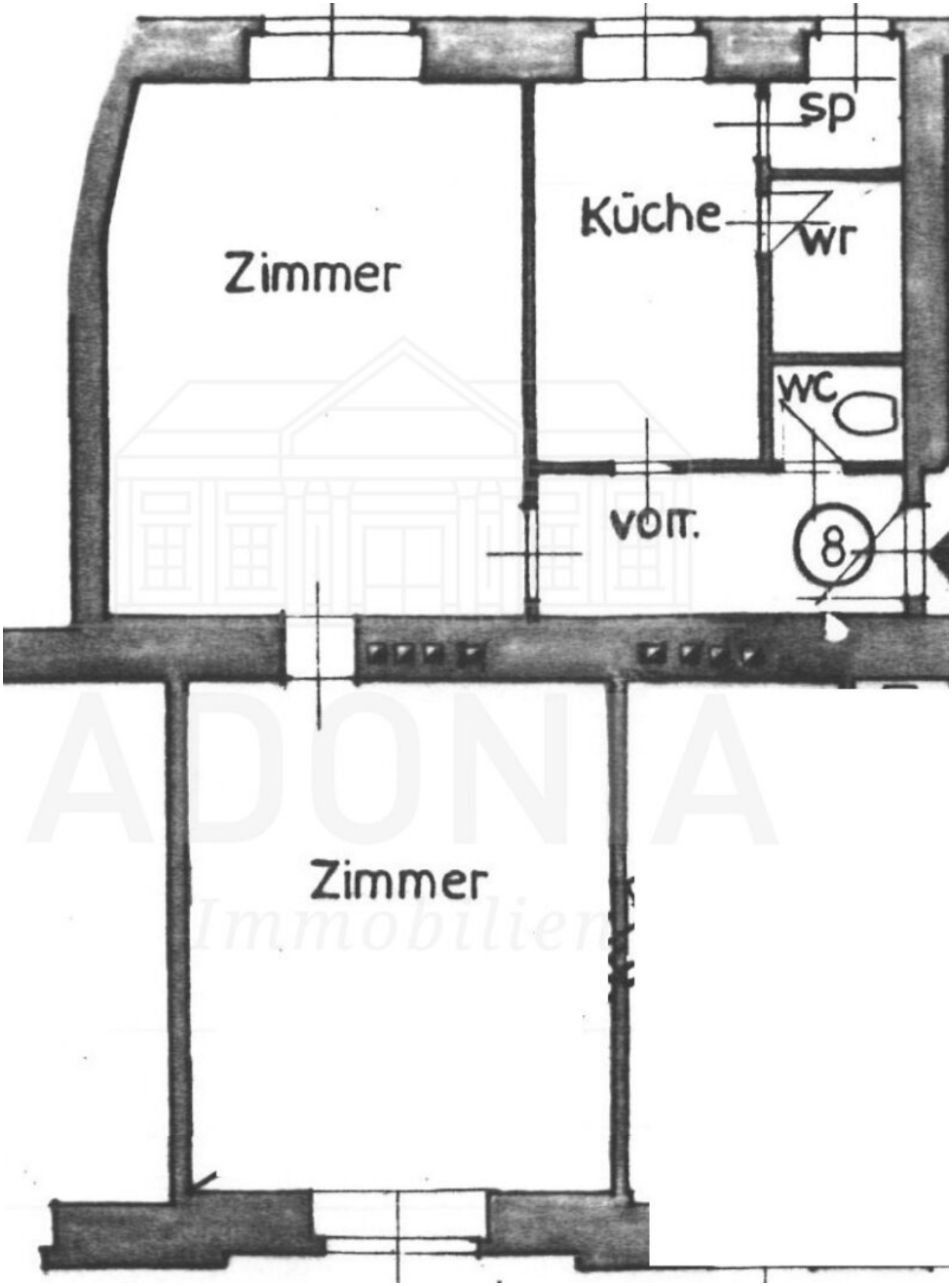






ADONIA

Immobilien


sp
Küche
wr
Zimmer
wc
vorr.
8
Zimmer

Objektbeschreibung

Altbauwohnung in guter Lage – 11. Wiener Gemeindebezirk

3-Zimmer, ca. 58 m², sanierungsbedürftig

Zum Verkauf gelangt diese ca. **58 m² große 3-Zimmer-Altbauwohnung** in einer **ruhigen und dennoch zentralen Lage** im 11. Wiener Gemeindebezirk.

Besichtigung

++ Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! ++

Bitte senden Sie uns **jedenfalls eine schriftliche Anfrage**. Wir antworten verlässlich noch am selben Tag.

Räumlichkeiten

- Vorraum
- Getrennte Küche
- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- getrenntes WC

Hinweis: Weitere Details entnehmen Sie bitte den **Fotos** sowie dem **ursprünglichen Plan - beachten Sie auch das Beispielfoto nach einer möglichen Sanierung**.

Zustand

Die Wohnung ist **sanierungsbedürftig** und wird wie sie liegt und steht verkauft.

Das Haus

Die Wohnung befindet sich im **2. Stock (ohne Aufzug)** eines gepflegten Altbaus.

Lage

- Die Wohnlage gilt als **ruhig**, geprägt von einer wenig befahrenen Einbahnstraße in einer **30?km/h?Zone** – ideal für Wohnzwecke mit angenehmer Verkehrssituation.

Grünflächen und Freizeit

- Direkt angrenzend liegt der **Braunhuberpark**, eine ca. 5 000 m² große Parkanlage mit altem Baumbestand, Spielmöglichkeiten für Kinder, Sitzgelegenheiten, Trinkbrunnen und sogar einer **Hundezone**.

- In der näheren Umgebung finden sich zudem weitere Parks und ein öffentliches **Schwimmbad**, das fußläufig erreichbar ist und zur Freizeit- und Erholungsgestaltung einlädt.

Verkehrsanbindung

- Die Liegenschaft überzeugt durch ihre **ausgezeichnete Erreichbarkeit**:

- **U-Bahn:** In wenigen Minuten erreicht man die **U3-Station Simmering**, welche eine direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie zu zahlreichen Umsteigemöglichkeiten bietet.

- **Straßenbahn & Bus:** Mehrere Linien, darunter die **Straßenbahnlinie 71** sowie die **Busse 11 und 15A**, garantieren eine dichte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

- Damit ist die Braunhubergasse 25 sowohl für Stadtpendler als auch für überregionale Verbindungen ideal gelegen.

- **S-Bahn:** Der Bahnhof **Wien Geiselbergstraße** ist ebenfalls gut erreichbar und ermöglicht den Anschluss an das Schnellbahnnetz.

- **Straßenverkehr:** Über die Simmeringer Hauptstraße sowie den Gürtel besteht eine rasche Anbindung sowohl in die Innenstadt als auch an überregionale Verkehrswege.

Preis

Der Kaufpreis für diese Wohnung beträgt: **EUR 149.000,-**

monatliche Kosten (ab 2026): **EUR 215,33**

Vertragserrichter: Mag. Georg Kampas (1,5 % + Barauslagen + 20 % USt)

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter adonia.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichen Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen

Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <1.250m
Krankenhaus <3.250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <1.750m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap