# Vier Zimmer zum Ankommen | Renovierte Wohnung mit Loggia in der Brigittenau




Visualisierung | Wohnküche als Einrichtungsvorschlag

**Objektnummer: 7398/2026059**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1200 Wien,Brigittenau |
| **Baujahr:** | 1976 |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 2,03 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 65,48 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,37 |
| **Heizkosten:** | 88,30 € |
| **USt.:** | 31,60 € |

**Infos zu Preis:**

Sonstiges: monatliche Darlehensrate der Haussanierung. Vorschreibung ab Mai 2026.

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ari Abramov**

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien


Visualisierung | Einrichtungsvorschlag



















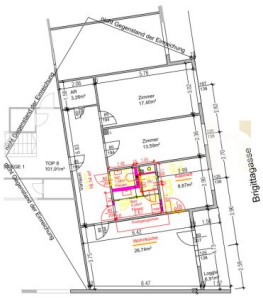
## AUFBAUTEN

GKF TRENNWÄNDE INNEN 10-15 cm
1,25 cm 1 x 1,25 cm GKF PLATTE
7,5-12,5 cm STÄNDERKONSTRUKTION DAZW. WÄRMEDÄMMFILZ
1,25 cm 1 x 1,25 cm GKF PLATTE

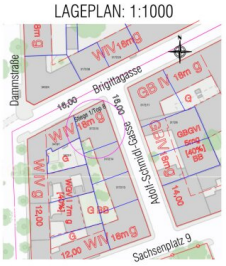
Fußboden Nassräume
1,25 cm Fliesen im Dünnbett
0,5 cm Abdichtung mit Hochzug
5,0 cm Estrich
PE-Folie
3,0 cm Trittschalldämmung TDPS 35/30
PE-Folie
Bestandsdecke

Gebäude Schadensfolgeklasse CC2.
Die Gebäudeaussteifung wird durch den Umbau nicht verschlechtert.
Innenliegende Sanitärräume werden mechanisch entlüftet.
Außenhalbräume werden über die Fenster natürlich entlüftet.

## GRUNSRISS




## LAGEPLAN: 1:1000




LEGENDE
BESTAND
ABBRUCH
NEU
TROCKENBAU

BAUMEISTER DIPL.-ING. DANIEL ACHLINOW
PLANUNG / BAULEITUNG
Hirschstettner Straße 19/DG/D402
A-1220 Wien, Tel. 0670 194 80 17
E-Mail: office@achlinow.at

| BAUWERBER: | GRUNDEIGENTÜMER: |
|---|---|
| EDRA Anlagen GmbH<br>Kleine Stadtgutgasse 12/9<br>1020 Wien | |
| PLANVERFASSER: | BAUBEHÖRDE: |
| | |

| INDEX | ÄNDERUNGSHINWEIS | DATUM | GEZ. |
|---|---|---|---|

Projekt/project: Wohnungsumbau

Standort/location: Sachsenplatz 9
Stiege 1/Top 8
1200 Wien

Plannummer: 01-EP-LG
Index: -

Planart: EINREICHPLAN
Wohnungsumbau

Planinhalt: LAGEPLAN, GRUNDRISS

| | |
|---|---|
| Plangr. | 0.22 m² |
| Ger. | DA |
| Datum: | 2025-08-01 |
| Massst. | 1:100 / 1:1000 |
| Grst.: 3172/15 | EZ.: 5813 |
| KG.: 01620 Brigittenau | |

# Objektbeschreibung

Nach Hause kommen, gemeinsam kochen und den Abend auf der eigenen Loggia ausklingen lassen: Diese **renovierte Vier-Zimmer-Wohnung** in der Brigittenau bietet Platz für das Familienleben, einen eigenen Arbeitsbereich und Ihre persönlichen Einrichtungsideen. Helle Böden in Holzoptik, weiße Wände und der großzügige Wohnbereich schaffen einen ruhigen, zeitgemäßen Rahmen.

Die Wohnung liegt in der **ersten Etage eines Wohnhauses mit Lift**. Herzstück ist die Wohnküche mit direktem Zugang zur **ca. 6,91 m² großen Loggia**. Zwei weitere Zimmer und ein Kabinett bieten Rückzugsmöglichkeiten und lassen sich als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer gestalten.

**RÄUMLICHKEITEN**

- Großzügiger Vorraum
- Wohnküche mit Zugang zur Loggia
- Zwei weitere Zimmer
- Kabinett für Arbeiten, Gäste oder Kinder
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum
- Kellerabteil mit ca. 2,03 m²

**AUSSTATTUNG**

Die Wohnung wurde **2025 renoviert** und präsentiert sich auf den aktuellen Fotos unmöbliert.

In der Wohnküche sind die Anschlüsse für Ihre künftige Küche vorbereitet; eine Einbauküche ist auf den Bestandsfotos nicht vorhanden. Das hell geflieste Badezimmer und das separate WC ergänzen das klare Wohnkonzept.

- Zentrale Wärmeversorgung über Fernwärme und Heizkörper
- Personenaufzug im Haus
- Fahrradabstellraum als gemeinschaftliche Einrichtung

**LAGE**

Die Brigittenau verbindet ein gewachsenes Wiener Wohnumfeld mit Geschäften, Gastronomie und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Augarten und Donaukanal geben dem Bezirk seinen besonderen Freizeitwert: Spaziergänge im Grünen, Bewegung am Wasser und städtisches Leben lassen sich hier miteinander verbinden.

**HINWEIS ZU DEN BILDERN**

Neben den aktuellen Bestandsfotos werden **gekennzeichnete Visualisierungen** als unverbindliche Einrichtungs- und Küchenvorschläge gezeigt. Diese Bilder zeigen nicht den derzeit fotografierten Zustand. Maßgeblich für den Ist-Zustand sind die Originalfotos und die Besichtigung.

**KAUFPREIS UND KONTAKT**

**Kaufpreis: € 449.000,--**. Erfolgshonorar: **3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt.**

Für Fragen und eine persönliche Besichtigung steht Ihnen **Ari Abramov, B.A.** gerne zur Verfügung.

Hösch Immobilien GmbH

Telefon: +43 676 844 403 202

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.