2-Zimmer-Wohnung mit Loggia zum Innenhof nahe Trillerpark

Wohnküche

Objektnummer: 3801_1041

Eine Immobilie von RE/MAX Together

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brünner Straße 91
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	ca. 2012
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,60 m²
Heizwärmebedarf:	B 48,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Gesamtmiete	945,00 €
Kaltmiete (netto)	746,50 €
Kaltmiete	945,00 €

Ihr Ansprechpartner

Galyna Zhuravska

RE/MAX Together
Felberstraße 8
1150 Wien

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

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

TOP 15
ZIMMER
LAMINAT
13.42 m2
BAD
KER.BELAG
4.50 m2
WC
KER.BELAG
2.40 m2
VR
LAMINAT
6.05 m2
WOKÜ
LAMINAT
30.97 m2
ER 15
FENSTERNZ
2.65 m2
AR
PLATTENBELAG
1.84 m2
LOGGIA
PLATTENBELAG
6.65 m2
+5.69
160
161
240
161
106
16
80
200
85
240
90
200
EI2 30-C
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

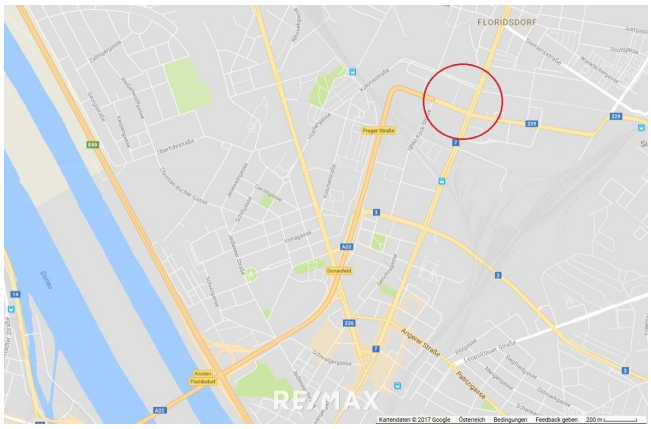
RE/MAX

ER15
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

MARKUS BITTNER - HAUS
RE/MAX


FLORIDSDORF
RE/MAX

Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia befindet sich im 2. Stock auf der ruhigen Innenhofseite eines modernen Neubauhauses, nur wenige Schritte vom Trillerpark entfernt.

Für dieses Objekt haben wir eine besondere Video-Besichtigung vorbereitet!
Den Link sende ich Ihnen bei Interesse gerne zu.
360°-Bilder und Online-Terminbuchung finden Sie unter www.remax.at/3801-1041

Die Wohnung präsentiert sich in einem guten Zustand. Mit einer durchdachten Raumaufteilung auf insgesamt 66 m² Nutzfläche inkl. Loggia eignet sie sich ideal für Singles oder Paare:
• Die Toilette ist direkt vom großzügigen Vorraum aus begehbar
• Neben der Küche befindet sich ein separater Essbereich
• Ca. 6 m² große Loggia mit zusätzlichem Stauraum (roter Schrank)
• Raumtrenner mit TV-Anschlüssen
• Badezimmer mit Wanne, Spiegelschrank und Waschmaschinenanschluss neben dem Schlafzimmer

Das Haus wurde 2012 errichtet und ist sehr gepflegt. Statt eines klassischen Kellerabteils steht direkt neben der Wohnung auf derselben Etage ein eigener, 2,6 m² großer Einlagerungsraum zur Verfügung. Im Erdgeschoss befinden sich ein geräumiger Fahrradabstellraum sowie ein kleiner Gemeinschaftsgarten im geschützten Innenhof.

Die Lage überzeugt mit guter Infrastruktur:
• Fast direkt vor der Haustür befindet sich die Straßenbahnhaltestelle der Linien 30 und 31 Richtung Floridsdorf
• An der Kreuzung Schuttelworthstraße/Brünner Straße gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie OBI, Media Markt oder McFit
• Im nahegelegenen Trillerpark finden Sie u.a. Interspar, Post, Apotheke, Kik und ein Friseurgeschäft
• Das Krankenhaus Nord ist nur 450 m entfernt
• Die S-Bahn-Station Brünner Straße erreichen Sie in etwa 550 m

Die angegebene Gesamtmiete von € 945,- beinhaltet bereits die Betriebskosten. Die Heiz- und Warmwasserkosten betragen aktuell € 120,- und sind zusätzlich zur Miete monatlich an den Eigentümer zu überweisen und einmal jährlich abgerechnet. Der Strom wird über einen eigenen Vertrag mit dem Energieanbieter abgerechnet.

Das Open House – und somit die ersten Besichtigungen – findet am **Samstag, den 17.05.2025** statt. Nur nach schriftlicher Voranmeldung und Terminbestätigung.

Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer aufgrund einer früheren Vermittlung hin.Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	746,5
Betriebskosten	€	198,5
Umsatzsteuer	€	0
Gesamtbetrag	€	945

Heizwärmebedarf:	48.7 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	B
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	1.03
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	C