

## **U4 Friedensbrücke - gepflegte Altbaugarconniere mit Blick ins Grüne**



**Objektnummer: 6876/1516**

**Eine Immobilie von BRI Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	39,65 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	39,65 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	39,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 93,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,80
<b>Kaufpreis:</b>	225.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	91,92 €
<b>USt.:</b>	9,19 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Wagner, MSc**

BRI Immobilienmakler GmbH  
Peter-Jordan-Straße 8  
1190 Wien







Deutsche  
Vermögensberatung

*Früher an Später denken.*

Ich unterstütze Sie mit flexiblen  
Finanzierungskonzepten.

**Jetzt per SMS oder WhatsApp Kontakt  
aufnehmen.**

Regionaldirektion

**Michael Binder-Seemann**

Vermögensberater und Versicherungsagent

0676 88400 2604



## Objektbeschreibung

1200 Wien - Brigittenauer Lände

gepflegte Altbaugarconniere mit Blick ins Grüne zu verkaufen,

die Wohnung ist zur Zeit noch vermietet und kann ab dem 01. September 2025 übergeben werden,

3. Liftstock,

die U4 Station Friedensbrücke, die Straßenbahnlinien 5, 31 und 33 sowie Buslinien 5A und 5B befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Wohnung,

weilers ist der Augarten auch in kurzer Gehdistanz erreichbar und eine gute Anbindung zur Innenstadt gegeben,

39,65m<sup>2</sup> Wohnfläche,

Wohn-/Schlafzimmer, separate Einbauküche, Vorzimmer,

Bad mit Wanne, Dusche, Fenster und WC,

Gasetagenheizung,

die Wohnung ist hell und ebenfalls mit einer Sicherheitstüre und Außenrollos ausgestattet,

die aktuellen Betriebskosten belaufen sich auf € 180,45 brutto/Monat (inkl. BK, Reparaturrücklage und USt.),

1 Kellerabteil verfügbar,

in Zukunft besteht voraussichtlich eine Möglichkeit zur Erweiterung (Kauf der Nachbarwohnung mit ca. 104,00m<sup>2</sup> Wohnfläche),

Kaufpreis: € 225.000,00

### **Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:**

Kaufvertragserrichtung: nach Vereinbarung

Grundbuchseintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap