

# **Charmante 1-Zimmer-Eigentumswohnung mit perfektem Schnitt in Wien-Brigittenau**



WohnKü2

**Objektnummer: O2100166617**

**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien,Brigittenau
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	36,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	37,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	175.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

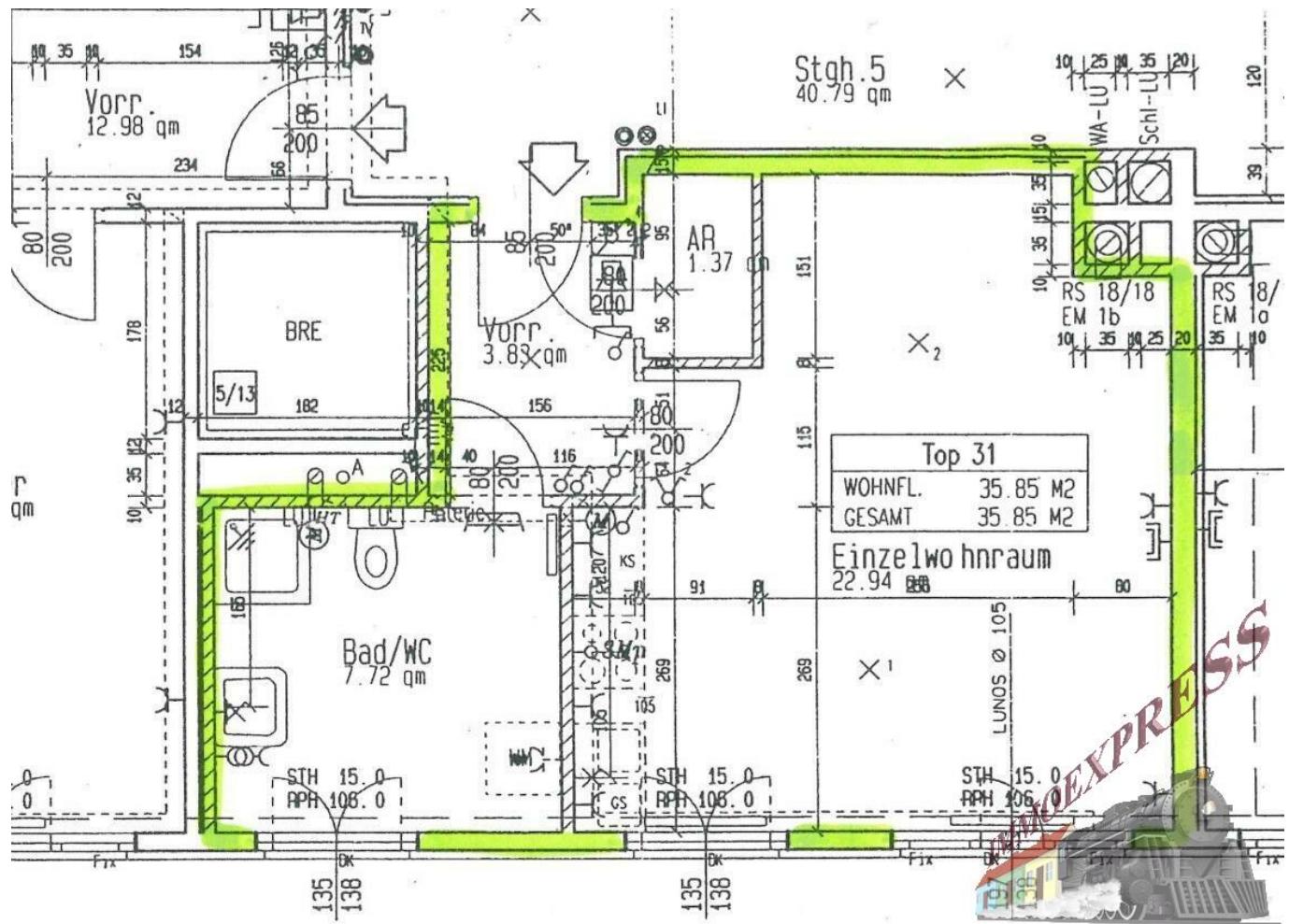
## Ihr Ansprechpartner



**Josef Sieber**

Immoexpress KG





# Objektbeschreibung

**Charmante 1-Zimmer-Eigentumswohnung mit perfektem Schnitt in Wien-Brigittenau**

**Kaufpreis:** € 175.000,-

**Wohnfläche:** ca. 36 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 1

**Etage:** 5. OG

**Baujahr:** 1997

## Lage

Gegenüber dem **TGM** und mit herrlichem Blick auf die **Wiener Hausberge** erwartet Sie diese charmante Eigentumswohnung in zentraler Lage der Brigittenau.

U-Bahn, Straßenbahn sowie sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt.

Die Umgebung punktet mit einem vielfältigen **Kultur- und Freizeitangebot**, großzügigen Parkanlagen und der raschen Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt.

Banken, Post, Apotheke, Ärztezentrum, Schulen und Kindergärten liegen in unmittelbarer Nähe – alles, was das tägliche Leben angenehm macht.

## Objektbeschreibung

Die Wohnung überzeugt durch ihren **durchdachten Grundriss, helle Räume** und einen **freundlichen Blick** zu den Wiener Hausbergen.

## Raumaufteilung:

- Vorraum mit Zugang zu Bad, WC und Abstellraum
- Großzügiges Wohn-/Schlaf-/Esszimmer (Nord-Ausrichtung) mit Küchenzeile

Ein **Kellerabteil (ca. 1 m<sup>2</sup>)** bietet zusätzlichen Stauraum.

Fahrräder und Kinderwagen können bequem im allgemeinen Fahrradraum abgestellt werden.

Beheizt wird die Wohnung komfortabel über **Fernwärme**.

Das Wohnhaus wurde **laufend saniert** und befindet sich in sehr gutem Zustand.

Garagenplätze im Haus vorhanden und können angemietet werden

## Ausstattung & Highlights

- Sehr zentrale Lage mit Top-Infrastruktur
- Helle Räume & intelligenter Grundriss
- Nur wenige Minuten mit der U-Bahn ins Stadtzentrum
- Bezug nach Vereinbarung möglich

## Kosten

- **Betriebskosten** : € 70,08 / Monat

- **Heizung** : ca. € 30,00 / Monat

- **Warmwasser** : ca. € 25,00 / Monat

- **Rücklage**: € 35,56 / Monat

## **Nebenkosten**

- Grunderwerbsteuer: 3,5 % des Kaufpreises
- Grundbucheintragung: 1,1 % des Kaufpreises
- Vertragserrichtung (Notar/Anwalt): ca. 2 % des Kaufpreises
- Vermittlungsprovision: 3 % zzgl. 20 % USt.

## **Energieausweis**

- **HWB:** 41 kWh/m<sup>2</sup>a
- **Klasse:** B

## **Fazit – Koffer packen & einziehen!**

Diese Wohnung vereint **zentrale Lage, Helligkeit, hervorragende Preis-Leistung und beste Infrastruktur** – ideal für **Singles, Berufseinsteiger oder Anleger**.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren **persönlichen Besichtigstermin!**

### **Ihr Ansprechpartner:**

Josef Sieber

+43 676 8988 1716

j.sieber@immo.express

Einzelbesichtigungen sind selbstverständlich – auch **abends oder am Wochenende** nach Vereinbarung möglich.

Bitte beachten Sie, dass aus rechtlichen Gründen nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten bearbeitet werden können.

Ihre Daten werden selbstverständlich **vertraulich behandelt**.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerInn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerInn auf Anfrage gerne.