

## Top Eigentumswohnung mit Balkon in zentraler Lage



**Objektnummer: 1717**

**Eine Immobilie von AOM Verwaltung & Vertrieb GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien, Brigittenau
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	69,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,50 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	335.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	153,00 €
<b>Heizkosten:</b>	140,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Heinrich Pichler

RG3 Immobilien Treuhand GmbH  
Liesingtalstraße 107  
2384 Breitenfurt bei Wien

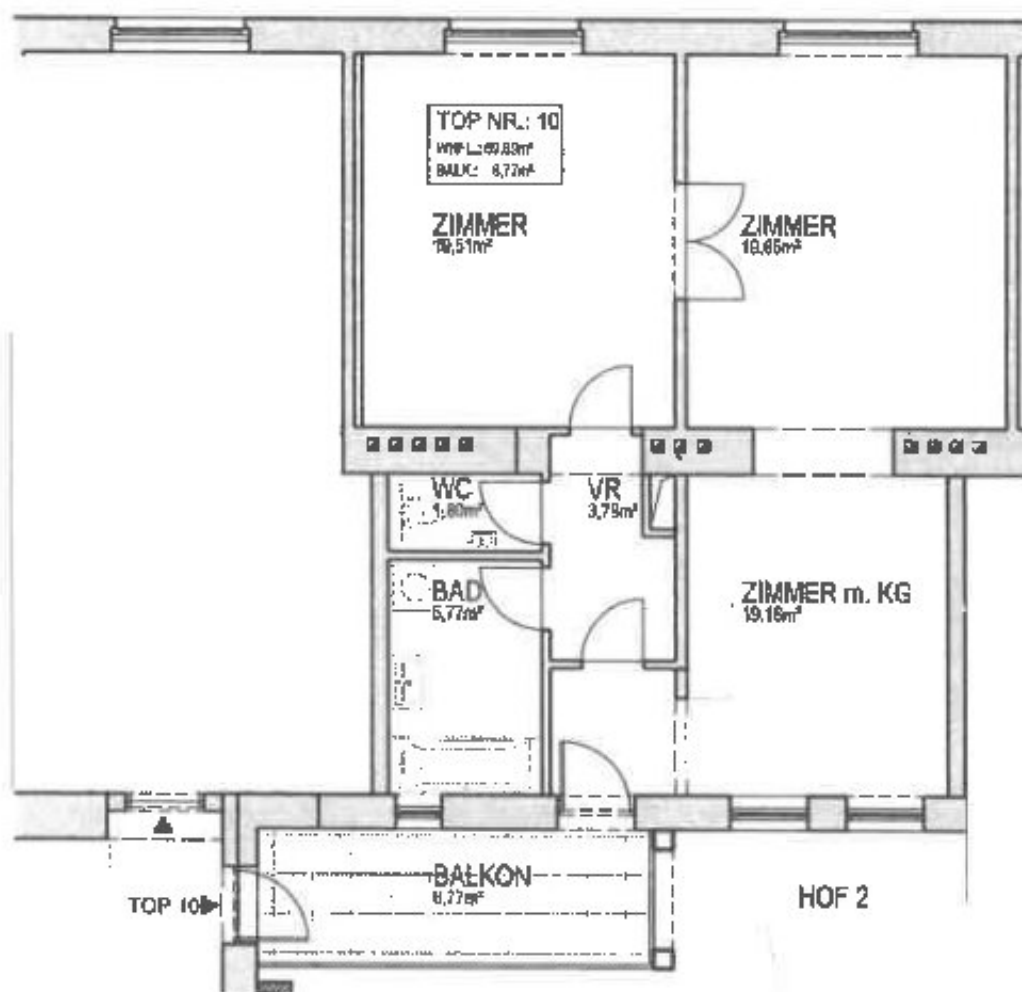
H +43 664 1011065

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









**2.STOCK**

**RG3**

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese exzellente Eigentumswohnung vereint den Charme eines Altbaujuwels mit modernem Wohnkomfort und einer unschlagbaren Lage direkt im Herzen von Wien. Das Haus ist ein Altbau mit einer gegliederten Fassade und wurde vor kurzem aufwendig saniert. Es wurden die Gänge, das Stiegenhaus und der Innenhof saniert. Die Außen- und Innenfassade bekam einen Vollwärmeschutz und die Steigleitungen wurden erneuert!

### Objektübersicht:

- Größe: ca. 69,48 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Balkon: ca. 8,77 m<sup>2</sup>
- Zustand: Hochwertig saniert
- Heizung: Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Aufzug: 2 Personenlifte vorhanden
- Extras: Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

Diese Wohnung ist hochwertig saniert und ausgestattet. So gibt es in allen Räumen einen Natur-Eichenparkettboden. Die Nassräume haben großformatige Fliesen und Markenarmaturen. Geheizt wird mit einer Fußbodenheizung (Fernwärme) Das Haus verfügt über 2 Personenlifte und ein Fahrrad – Kinderwagenabstellraum. Die Lage der Wohnung kann man als sehr gut bezeichnen. Die Lage der Altbauwohnung ist mittelbar gegenüber der Millennium City / Millennium Tower. Vor der Haustüre liegen alle wichtigen Geschäfte des täglichen Bedarfs. Erwähnenswert ist hier das reichhaltige Angebot von Allgemein - und Fachmedizinerinnen. Es gibt einige Grünflächen in der Umgebung und einige Minute zu Fuß, liegt die Donau mit ihren Freizeitangeboten der Donauinsel.

### Lage:

Die Wohnung befindet sich in unschlagbarer Lage, gegenüber der Millennium City / Millennium Tower. Alle wichtigen Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen direkt vor Ihrer Haustür. Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Allgemein- und Fachmedizinerinnen sowie Grünflächen für entspannte Spaziergänge. Die Donauinsel mit ihren Freizeitmöglichkeiten ist nur wenige Gehminuten entfernt.

### Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend:

- U-Bahn U6 Station Handelskai
- Autobuslinien 5A und 11 in unmittelbarer Nähe

Nehmen Sie diese einzigartige Gelegenheit wahr und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von dieser charmanten Altbauwohnung mit modernem Flair zu überzeugen! Kontaktieren Sie uns unter [Kontaktinformationen] für weitere Informationen und

zur Terminvereinbarung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap