

**Vielfältig nutzbar: 2-Zimmer Erdgeschoßwohnung oder  
Büro in bester Lage 22. Bezirk**



Haus

**Objektnummer: 3840\_179**

**Eine Immobilie von RE/MAX Inspire**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1220 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 1996                                |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 45,33 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 3,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 47,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,28                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 199.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |
| 3.00 %                               |   |

## Ihr Ansprechpartner



**Venera Mamistwalow**

RE/MAX Inspire  
Haidgasse 2  
1020 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



RE/MAX

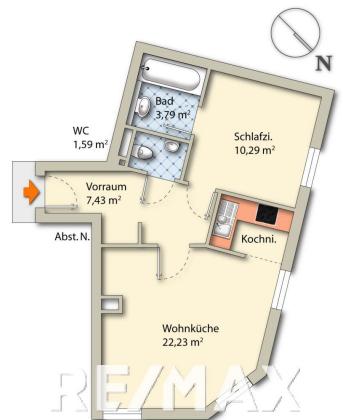
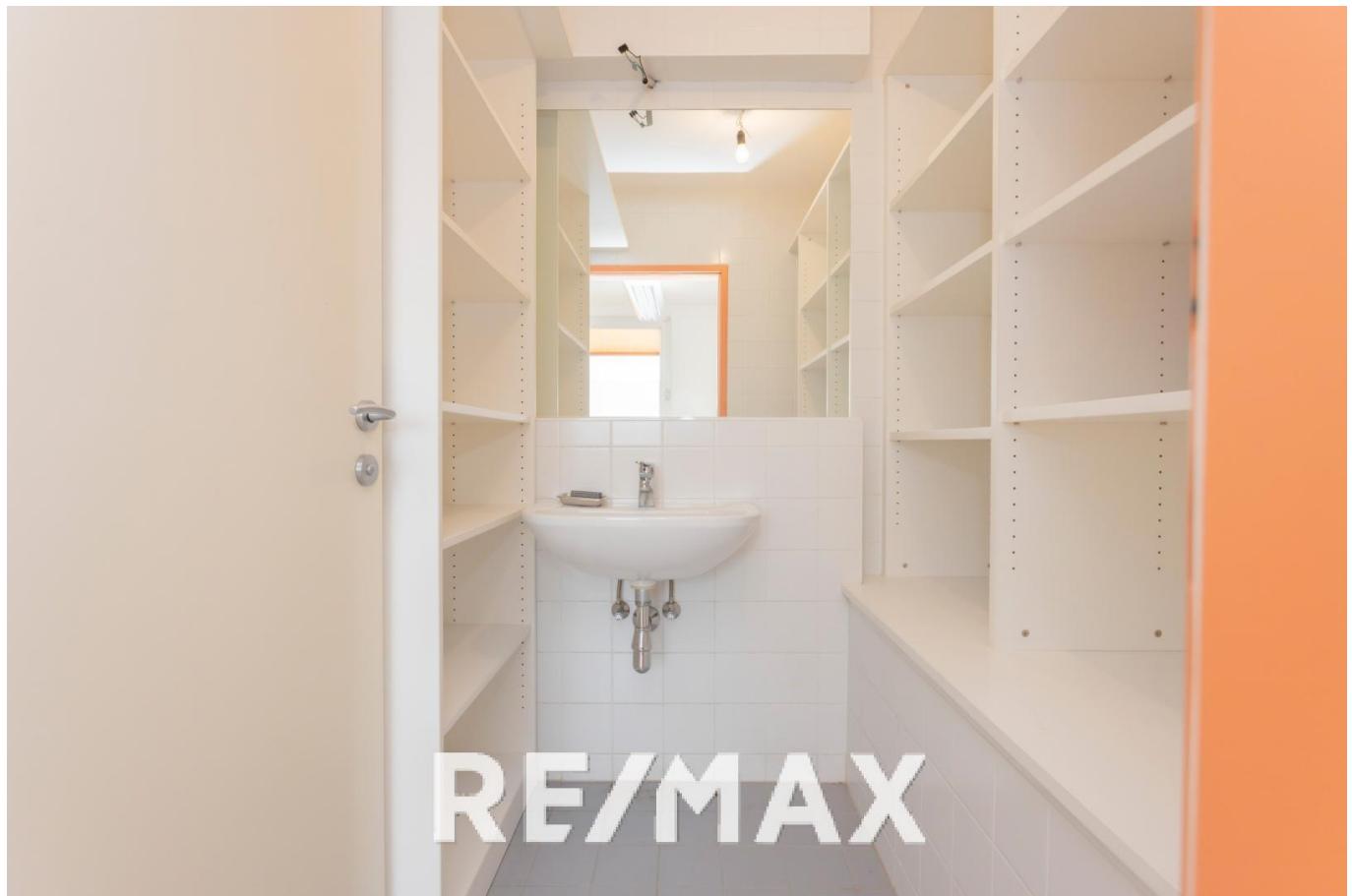


RE/MAX



RE/MAX





# Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Wohnhauses aus dem Jahr 1996 und überzeugt durch ihre funktionale Aufteilung und den sehr guten Zustand.

Mit einer Wohnfläche von ca. 45,33 m<sup>2</sup> eignet sich das Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

Zuletzt wurde die Einheit als Büro genutzt und ist somit flexibel als Wohnung oder Büro einsetzbar.

## Wohnungsdetails:

- ? Erdgeschosswohnung
- ? ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ? 2 Zimmer (Wohn- und Schlafzimmer)
- ? Vorraum mit Abstellraum
- ? Badezimmer mit Badewanne und separates WC
- ? barrierefrei
- ? Kellerabteil ca. 3 m<sup>2</sup>
- ? sehr gute Infrastruktur & Anbindung
- ? sofort beziehbar nach Absprache

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Anleger – als Stadtwohnung oder langfristige.

## Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in der Brausewettergasse 1220 Wien (Stadlau) – einer ruhigen Wohngegend mit gleichzeitig sehr guter Anbindung.

## Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe:

- U2 – Station Stadlau (ca. 10 Gehminuten)
- Schnellbahn S80 – Wien Stadlau
- Straßenbahn Linie 25
- Buslinien 86A, 87A, 95A, 96A

Damit erreichen Sie das Stadtzentrum sowie die Donauufer-Autobahn (A23) in wenigen Minuten.

## Nahversorgung:

- Supermärkte, Bäckereien und Apotheken in unmittelbarer Umgebung
- Donauzentrum in ca. 10 Minuten mit dem Auto erreichbar
- Schulen und Kindergärten in Gehweite

**Freizeit:**

- Naherholungsgebiet Donauinsel nur wenige Minuten entfernt
- zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten im Umkreis

**Besichtigungen:**

**Melden Sie sich gerne unter der angegebenen Telefonnummer oder E-Mail Adresse. Wir finden schnell einen Termin!**

**Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden können. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).**

**Nebenkosten**

**3,5% Grunderwerbsteuer**

**1,1% Grundbuchseintragung**

**Makler: 3% exkl. USt.**

**Vertragserrichtung nach Vereinbarung**

**Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:**

**Heizwärmebedarf: 47.1 kWh/(m<sup>2</sup>a) Klasse Heizwärmebedarf: BFaktor**

**Gesamtenergieeffizienz: 1.28 Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz: C**