

**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

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

3.00 %

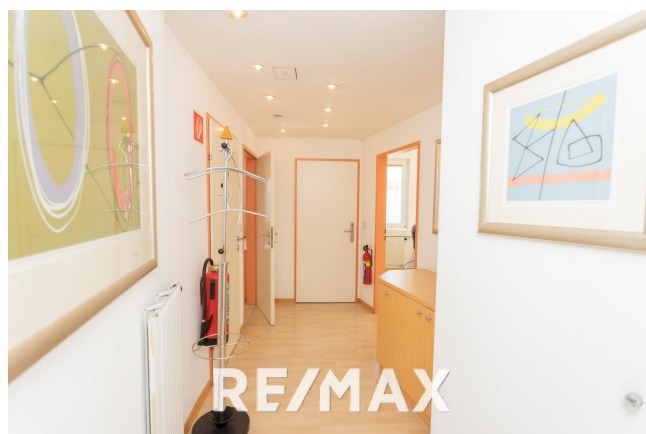
Ihr Ansprechpartner



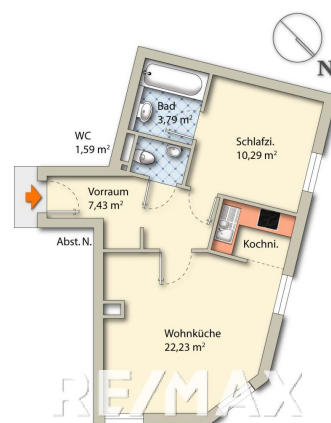
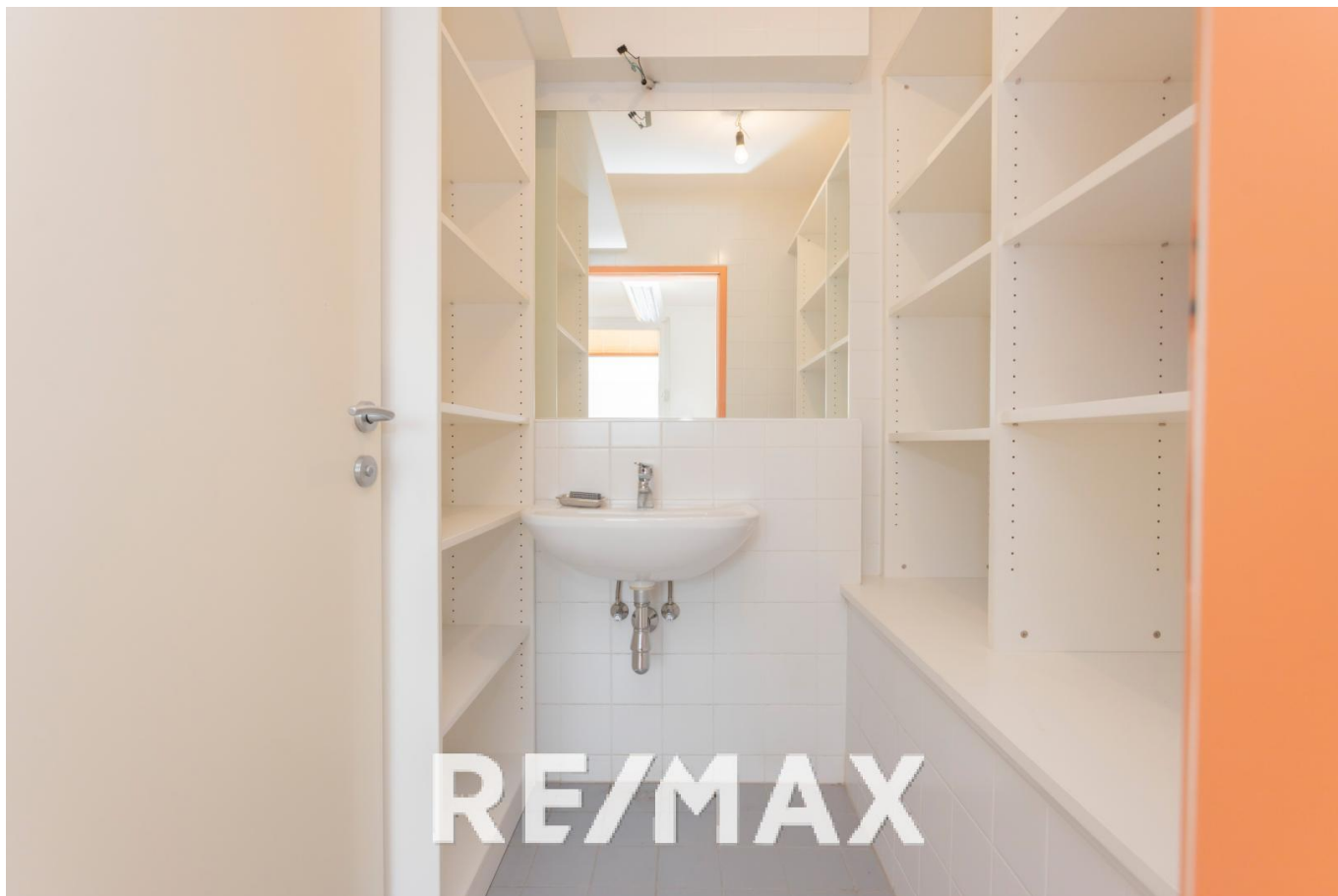
Venera Mamistwalow

RE/MAX Inspire
Haidgasse 2
1020 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







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 m² 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 m² Wohnfläche
- ? 2 Zimmer (Wohn- und Schlafzimmer)
- ? Vorraum mit Abstellraum
- ? Badezimmer mit Badewanne und separates WC
- ? barrierefrei
- ? Kellerabteil ca. 3 m²
- ? 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.

Vertragsserrichtung 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/(m²a) Klasse Heizwärmebedarf: B Faktor

Gesamtenergieeffizienz: 1.28 Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz: C