

**Elegante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon – Premiumlage
unweit Uni & AKH**



Objektnummer: 2090315

Eine Immobilie von Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brünnlbadgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,69 m ²
Nutzfläche:	54,69 m ²
Gesamtfläche:	54,69 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 64,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Gesamtmiete	1.220,00 €
Kaltmiete (netto)	916,86 €
Kaltmiete	1.109,09 €
Betriebskosten:	192,23 €
USt.:	110,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



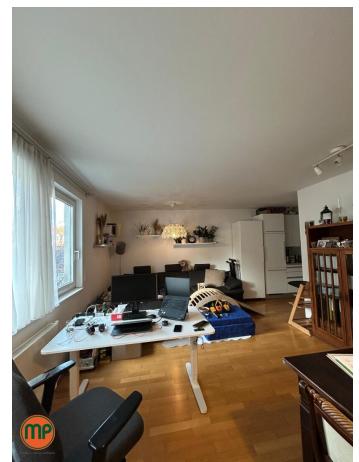
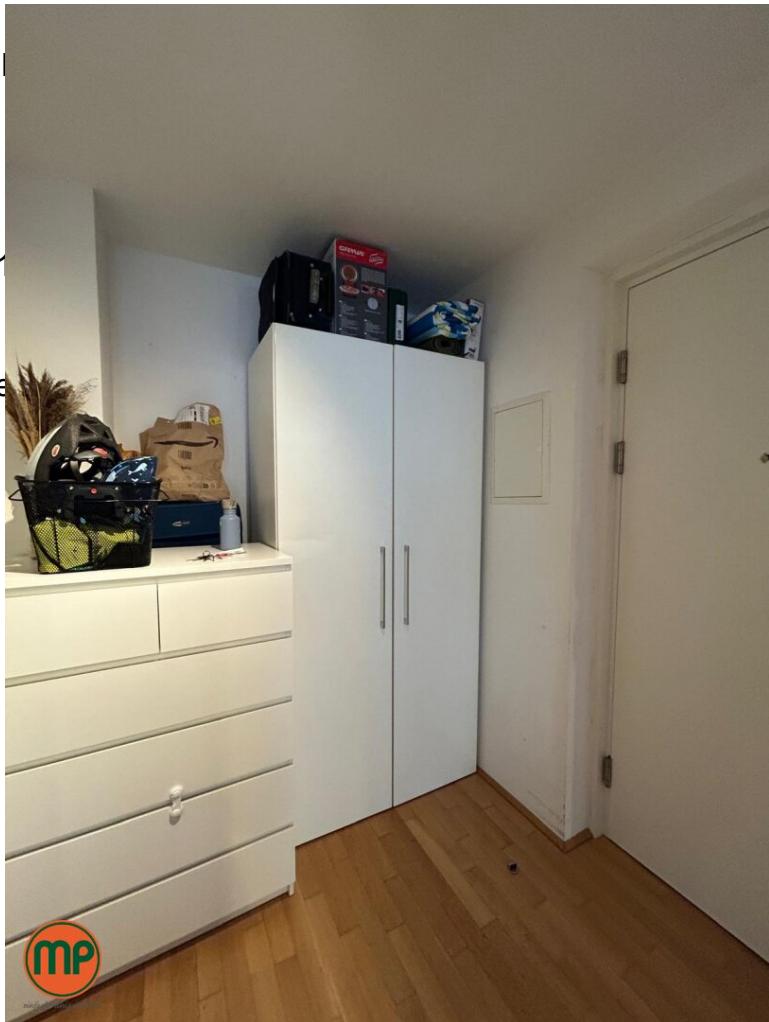
Bernhard Gstaltmeyr-Saroni

Mag. Pfeifer Immobilien
Arbeitergasse 33
1050 Wien

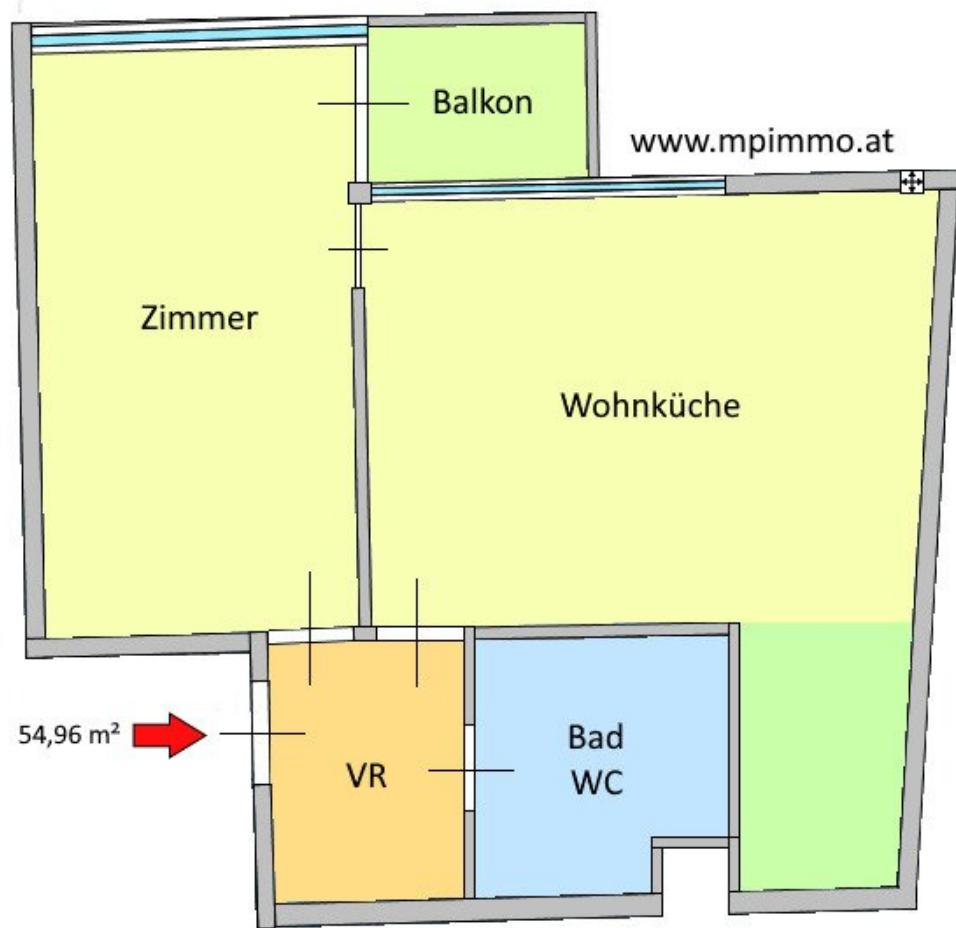
T 0043 1 595 15 80
H 0043 664 49 49 61
F 0043 1 595 11 70

Gerne stehe ich Ihnen zur Verfügung.

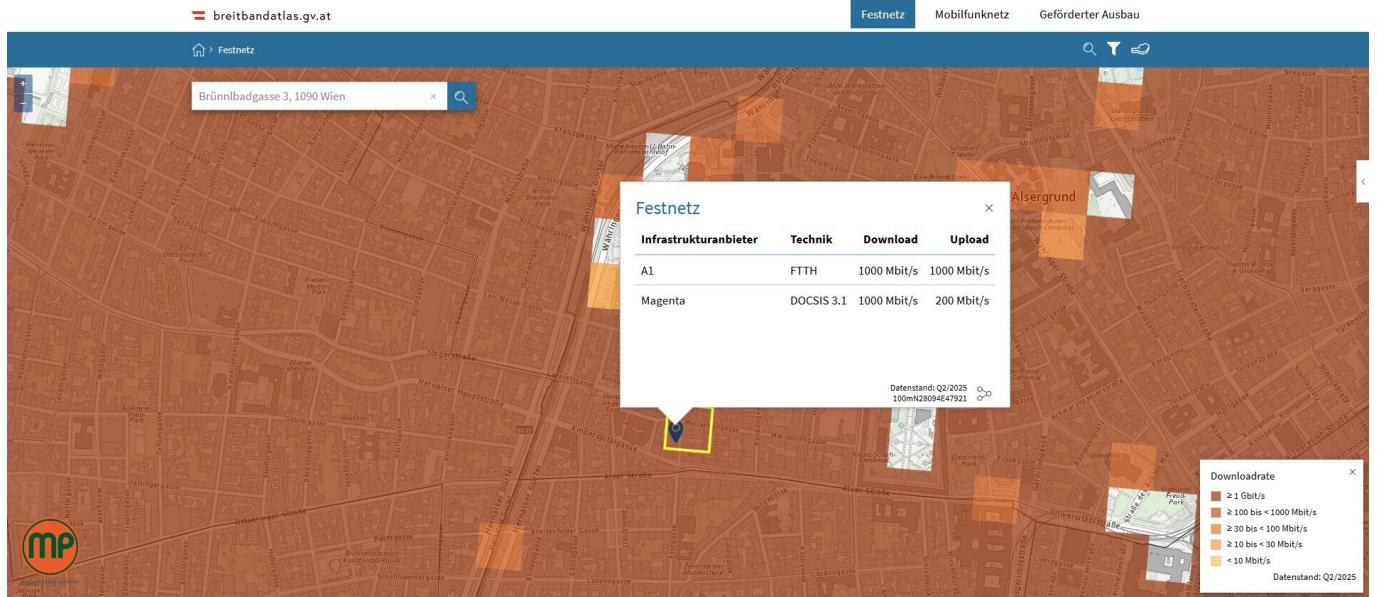
ermin zur

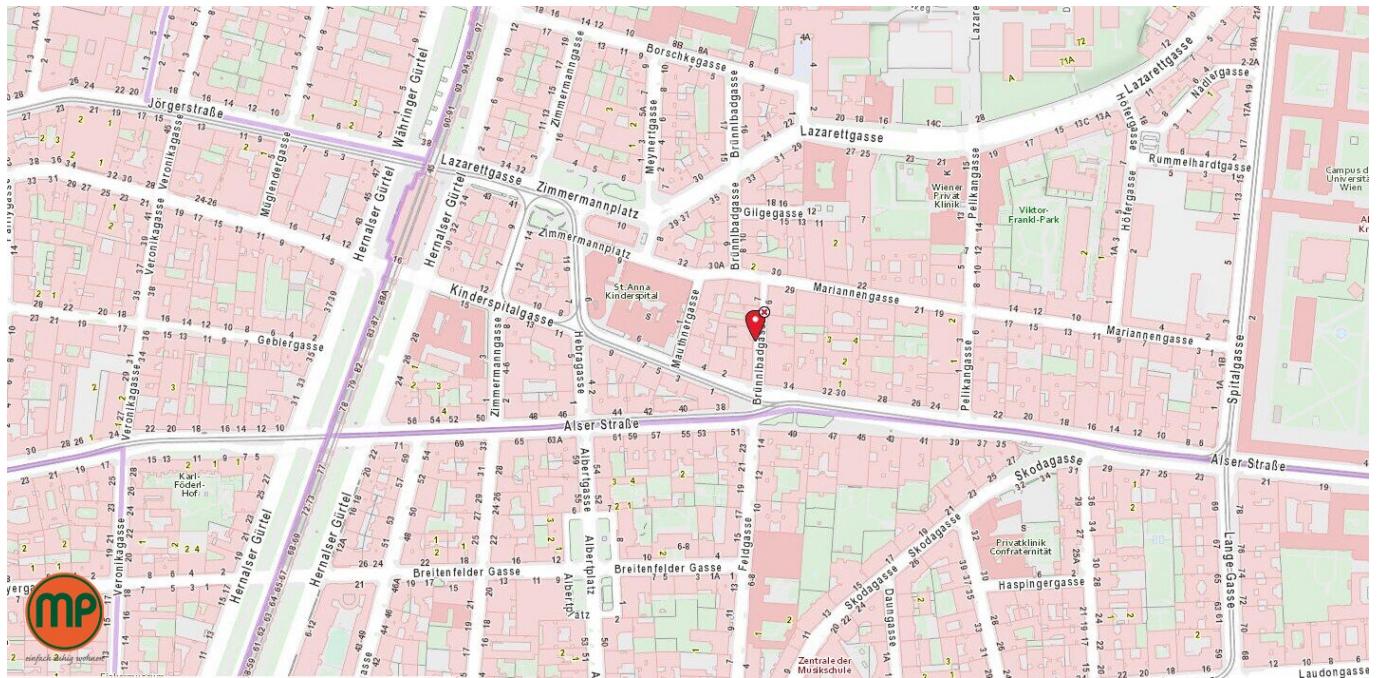


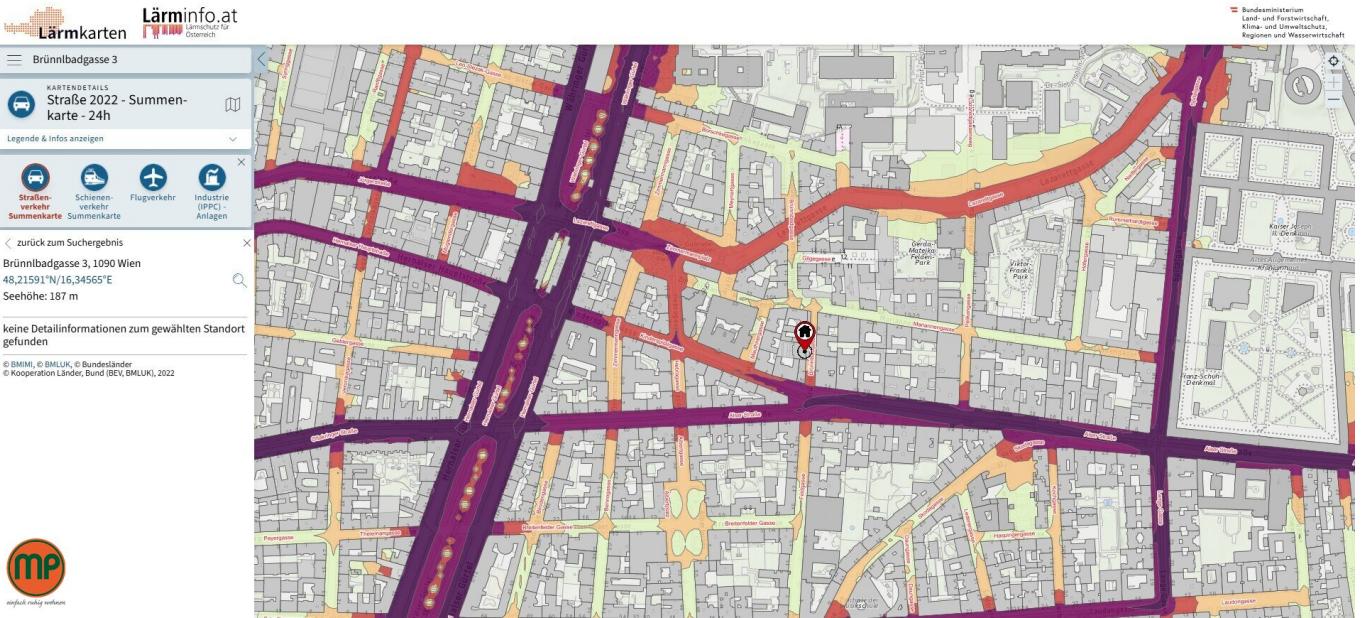


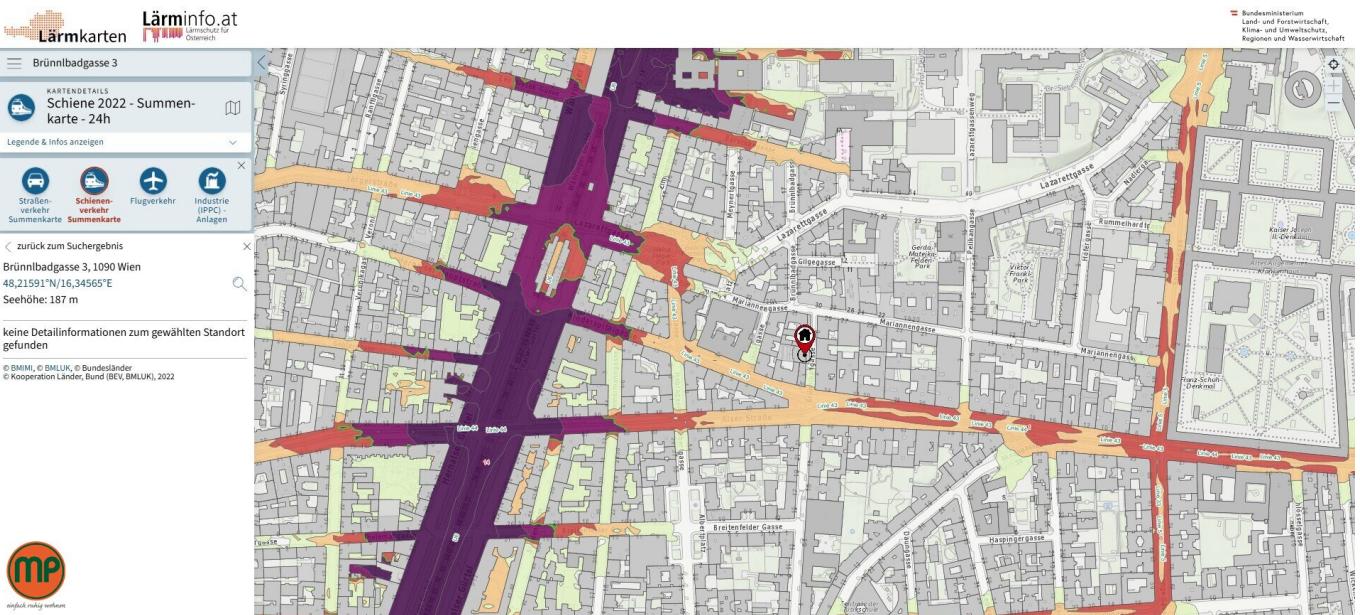


www.mpimmo.at









[Mobilfunknetz > Alle](#)

Brünndlbadgasse 3, 1090 Wien

**Mobilfunknetz****Infrastrukturanbieter****Download****Upload**

Drei	1000 Mbit/s	115 Mbit/s
Magenta	462 Mbit/s	74 Mbit/s
A1	418 Mbit/s	188 Mbit/s

[Testauswertung anzeigen](#)Datenstand: Q2/2025
100mN28094E47921**Downloadrate**

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q2/2025



Objektbeschreibung

LAGE:

Nur einen kurzen 5-minütigen Fußweg von der U6-Station Alser Straße entfernt, erwartet Sie diese optimal aufgeteilte Wohnung.

INFRASTRUKTUR:

Diese stilvolle 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch einen harmonischen Grundriss und ihre herausragende Lage im Zentrum des 9. Bezirks – einer der beliebtesten Wohnadressen Wiens.

Die unmittelbare Nähe zur Universität Wien sowie zur Medizinischen Universität macht dieses Objekt besonders attraktiv für Studierende, junge Berufstätige und Paare, die ein urbanes Umfeld und kurze Wege schätzen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die U6-Station Alser Straße erreichen Sie in nur wenigen Minuten zu Fuß, zusätzlich sorgen die Straßenbahnlinien 43 und 44 an der Haltestelle Brünnlbadgasse für maximale Flexibilität im Alltag. Ob in die Innenstadt, zur Uni oder in die grünen Rückzugsorte der Stadt – von hier aus sind alle Ziele schnell und bequem erreichbar.

Der Alsergrund hat sich in den vergangenen Jahren zu einem lebendigen und trendigen Viertel entwickelt, das besonders bei jungen Menschen großen Anklang findet. Vielfältige Cafés, Restaurants und Bars prägen das Straßenbild und bieten eine breite Auswahl an kulinarischen und sozialen Treffpunkten direkt vor der Haustür.

Auch kulturell profitieren Sie von einer privilegierten Lage: Die Nähe zur Inneren Stadt ermöglicht schnellen Zugang zu Museen, Theatern und zahlreichen kulturellen Einrichtungen. Diese Wohnung vereint urbanen Lifestyle, hervorragende Infrastruktur und optimale Anbindung – ein ideales Zuhause für alle, die das Wiener Stadtleben in seiner besten Form genießen möchten.

AUSSTATTUNG:

Diese stilvolle Wohnung überzeugt durch zwei harmonisch proportionierte Zimmer, die mittels einer eleganten, platzsparenden Schiebetür voneinander separiert sind. Zugleich werden beide Zimmer zentral vom Vorraum aus erschlossen. Der großzügig ausgeführte, hofseitig gelegene Balkon eröffnet einen ruhigen, privaten Rückzugsort fernab vom städtischen Trubel.

Die vollausgestattete Einbauküche fügt sich nahtlos in das Wohnkonzept ein und vereint zeitlose Ästhetik mit funktionalem Anspruch. Das Badezimmer ist mit einer komfortablen Badewanne ausgestattet. Die barrierefreie Ausführung der gesamten Wohneinheit unterstreicht den Anspruch an zeitgemäßen Wohnkomfort auf hohem Niveau.

KONTAKT: [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!

Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap