

## **Gemütliche 2-Zimmerwohnung mit separater Küche**



**Objektnummer: 5278**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien, Brigittenau
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 91,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,85
<b>Kaufpreis:</b>	220.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	103,74 €
<b>USt.:</b>	11,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Kotthaus**

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

H +43 664 881 866 77

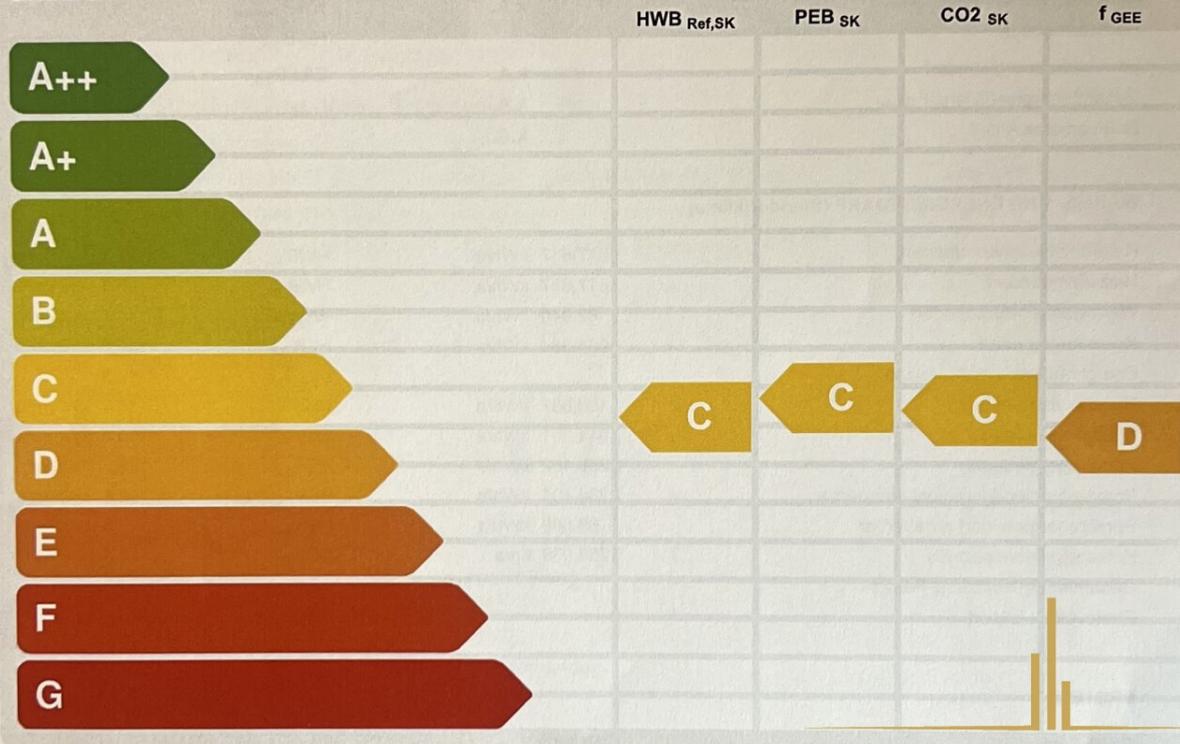








**SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR**



**HWB<sub>Ref</sub>:** Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB:** Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**PEB:** Beim **Primärenergiebedarf** sind die Verluste im Wärmenetz zu berücksichtigen.

**EEB:** Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**KALTENEGER**

## Objektbeschreibung

Diese attraktive Zwei-Zimmer-Wohnung im 2. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses bietet auf ca. 50 m<sup>2</sup> eine gute Raumaufteilung. Besonders hervorzuheben sind die ruhige Hoflage und die geringen Betriebskosten.

Die Wohnung eignet sich hervorragend für Singles oder Paare, die eine gemütliche und gut erreichbare Wohngelegenheit suchen. Die Wohnung besticht durch ihre separate Küche, die ausreichend Platz für eine Essecke bietet. Zudem wurde die Strominstallation kürzlich komplett erneuert.

### Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer:** Das großzügige Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgelegenheit. Ein Kachelofen im Wohnzimmer sorgt für eine behagliche Atmosphäre und eine zusätzliche Heizquelle.
- **Schlafzimmer:** Das ruhige Schlafzimmer bietet Platz für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank .
- **Küche:** Die separat gelegene Küche ist großzügig geschnitten und bietet genügend Raum für eine kleine Essecke, ideal für gemeinsame Mahlzeiten.
- **Badezimmer:** Badezimmer mit Badewanne
- **WC:** vom Badezimmer

### Ausstattung:

- **Heizung:** Die Wohnung wird durch Gaskonvektoren beheizt, zusätzlich sorgt der Kachelofen im Wohnzimmer für behagliche Wärme.

- **Hofseitige Lage:** Die Wohnung liegt ruhig und gleichzeitig zentral in einem Innenhof, was für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.
- **Geringe Betriebskosten**
- **Neu renovierte Stromleitungen:** Die Stromleitungen wurden kürzlich komplett erneuert, was für eine sichere und moderne Elektroinstallation sorgt.
- **Fahrradraum & Kellerabteil:** Ein Fahrradraum sowie ein separates Kellerabteil gehören zur Wohnung und bieten praktischen Stauraum für Fahrräder und weitere Haushaltsgegenstände.

#### **Lage:**

Die Wohnung liegt in einer ausgesprochen zentralen, aber dennoch ruhigen Gegend. Alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Apotheken, Ärzte und Schulen sind in direkter Nähe und bequem zu Fuß erreichbar. Auch öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar und gewährleisten eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die Donauinsel, die zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet, sowie die Millennium City mit einer Vielzahl an Restaurants und Geschäften.

#### **Fazit:**

Die Wohnung eignet sich ideal für Menschen, die eine ruhige, gut geschnittene Wohnung in zentraler Lage suchen. Bei Interesse oder Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung und freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!