

**Gemütliche 4-Zimmer-Wohnung in zentralem 1200 Wien –  
Ihr neues Zuhause wartet!**



**Objektnummer: 5612/321**

**Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 96,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,55
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	271,27 €
<b>USt.:</b>	27,13 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

14.040,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Pamela Zoidl, WIENER IMMOBILIEN Real Estate**

WI-RE Immobilienmakler  
Börsegasse 12 / M1  
1010 Wien

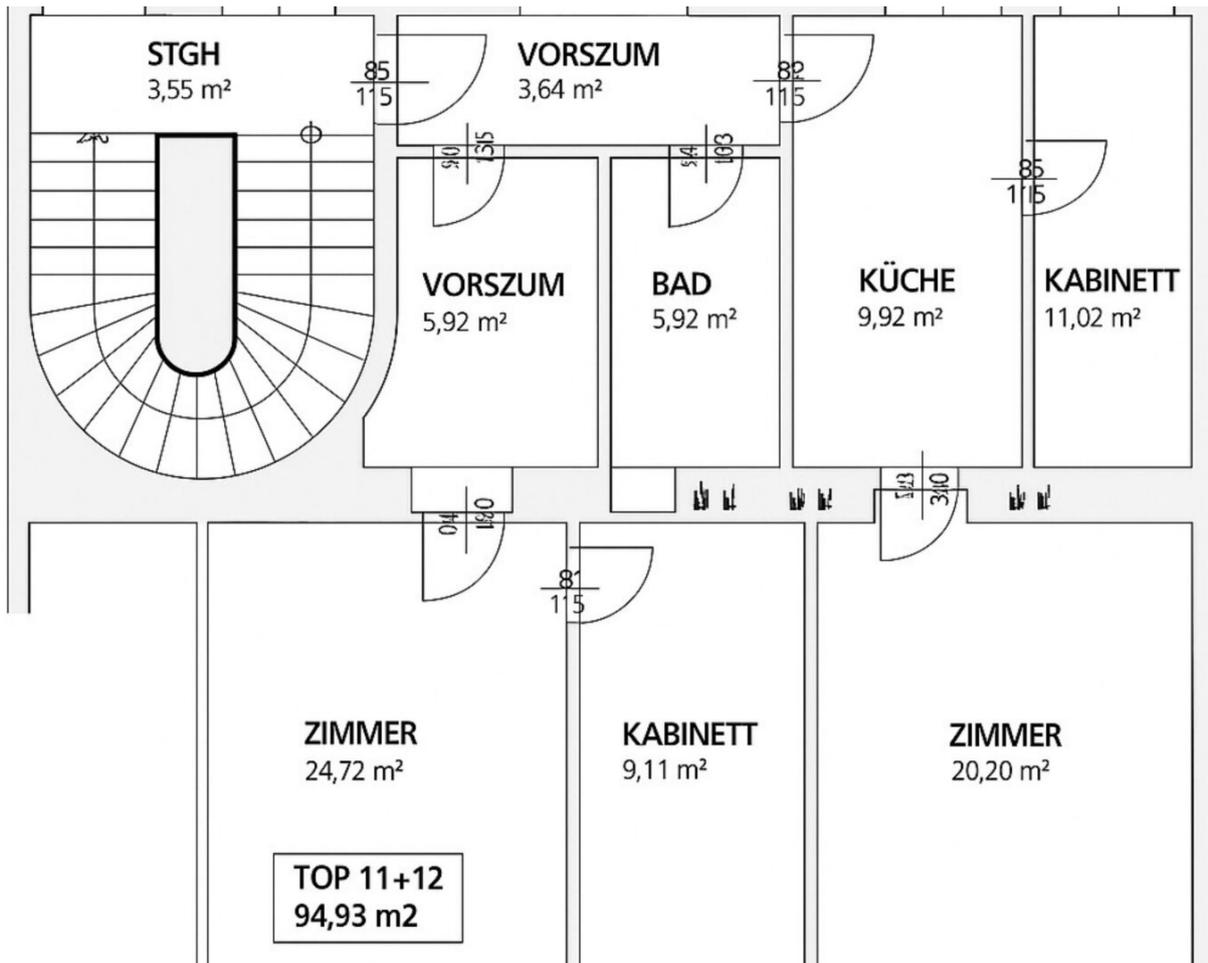
T +43 1 512 22 27-10  
H +43 664 8494580

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









# Objektbeschreibung

## **Helle und großzügige 4-Zimmer-Wohnung in erstklassiger Lage mit optimaler Infrastruktur**

Diese sehr gepflegte und lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, ein harmonisches Wohnambiente sowie eine hervorragende Lage mit idealer Anbindung an sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen.

### **Raumaufteilung:**

- Großzügiges Wohnzimmer mit viel Tageslicht
- Zwei separat begehbare Schlafzimmer – ideal für Familien, Homeoffice oder Gäste
- Charmante Küche mit offenem Essbereich schafft eine einladende Atmosphäre für Familie und Gäste
- Modernes Badezimmer mit Badewanne
- Zusätzliches WC
- Abstellraum
- Vorraum mit ausreichend Stauraum

### **Highlights:**

- Helle, freundliche Räume mit angenehmer Atmosphäre
- Eigenes Esszimmer und großzügige Wohnküche
- Gemeinschaftsterrasse zur Mitbenutzung – ideal zum Entspannen im Freien

## **Lage & Infrastruktur:**

Die Wohnung befindet sich in einer besonders begehrten Wohngegend der Brigittenau mit optimaler Anbindung und bester Nahversorgung:

- U6 Station *Jägerstraße* – ca. 120 m
- Schule (*WMS Leipziger Platz*) – ca. 120 m
- *TGM – Schule der Technik* – ca. 350 m
- Kindergarten – ca. 40 m
- *Billa Plus* – ca. 300 m
- *Hallenbad Brigittenau* – ca. 200 m
- *Anton-Kummer-Park* – ca. 120 m
- *Donaukanal* – ca. 400 m

In wenigen Gehminuten erreichen Sie Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap