

**SANIERTE 3 Zimmer Altbau-Wohnung in Donaunähe |  
Nahe Millenium City und Handelskai U6/S-Bahn | Liftzubau**



**Objektnummer: 4405**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                                  |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 1200 Wien, Brigittenau                   |
| Baujahr:                      | 1914                                     |
| Zustand:                      | Gepflegt                                 |
| Möbliert:                     | Voll                                     |
| Alter:                        | Altbau                                   |
| Wohnfläche:                   | 75,53 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 3                                        |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 1                                        |
| Keller:                       | 2,10 m <sup>2</sup>                      |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 112,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>E</b> 2,83                            |
| Kaufpreis:                    | 339.000,00 €                             |
| Betriebskosten:               | 286,67 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

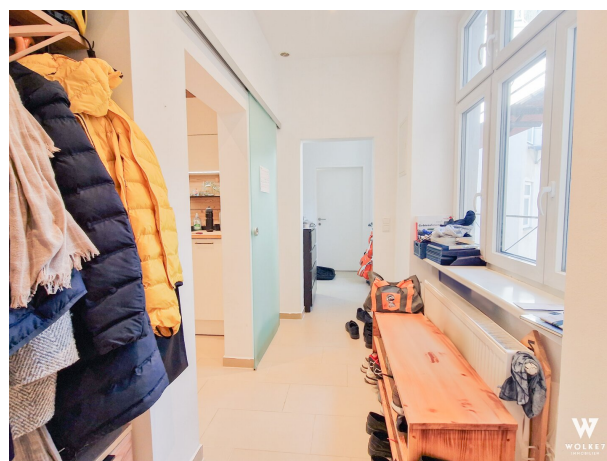
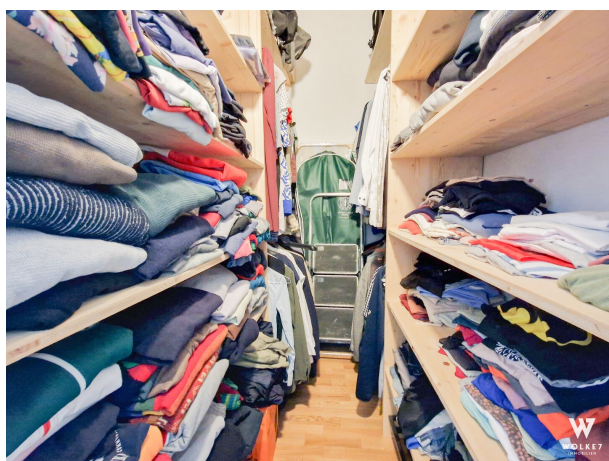


**Bennet Varughese**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien









# Objektbeschreibung

## Modernes Wohngefühl im sanierten Altbau

Zum Verkauf gelangt diese charmante Wohnung, nur wenige Gehminuten von der **Millennium City** und der Donau entfernt. Diese gut geschnittene Wohnung bietet mit **ca. 75,5 m² Wohnfläche** und einer **durchdachten Raumaufteilung** den perfekten Mix aus **urbanem Komfort** und **hoher Lebensqualität**.

## Vorzüge auf einen Blick

- 3 Zimmer
- Ca. 75,5 m² Wohnfläche
- Kreisförmig begehbar
- Südwestseitige Ausrichtung
- EWE-Einbauküche mit hochwertigen Miele-Geräten
- Modernes Badezimmer mit Walk-in-Dusche und Doppelwaschbecken
- Eingemauerter Tresor für höchste Sicherheit
- Begehbarer Kleiderschrank
- Kellerabteil
- DG-Ausbau mit Liftzubau in Arbeit. Hierbei wird auch das Haus renoviert
- Neuwertige Fenster mit 3-Fach Verglasung und Schallschutz

- **Parkettboden**

## **Perfekte Verkehrsanbindung und Infrastruktur**

Die zentrale Lage bietet perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr: In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die **U6 und die S-Bahn Handelskai**. Die **Millennium City**, ein beliebtes Einkaufszentrum Wiens, ist ebenfalls nur einen kurzen Fußweg entfernt. Außerdem sind Fitnessmöglichkeiten wie Fitinn, Restaurants und Cafés bequem zu Fuß erreichbar.

Diese Wohnung ist ideal für all jene, die urbanes Leben mit hohem Komfort und einer ausgezeichneten Lage verbinden möchten.

## **Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

**Kaufpreis: € 339.000,-**

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (Nur beim Kauf der Immobilie)

**Betriebskosten: ca. €286,67 (inkl. Reparaturrücklage und USt.)**

**Ihr Ansprechpartner:**

**Bennet Varughese**

Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

E-Mail: [b.varughese@w7.immo](mailto:b.varughese@w7.immo)



**\*\*Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.\*\***

**Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder kennen jemanden? Melden Sie sich bei mir und kassieren Sie für Ihren Tipp bis zu 2500 Euro.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**



Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap