

## **Charmante Wohnungen - BRAUN25**



**Objektnummer: 5570/646**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Braunhubergasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	53,50 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 103,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,10
Kaufpreis:	158.889,00 €
Betriebskosten:	121,30 €
USt.:	12,13 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Anton De Icco

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

T +43 664 3817061

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



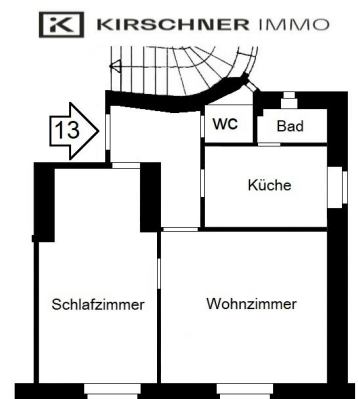
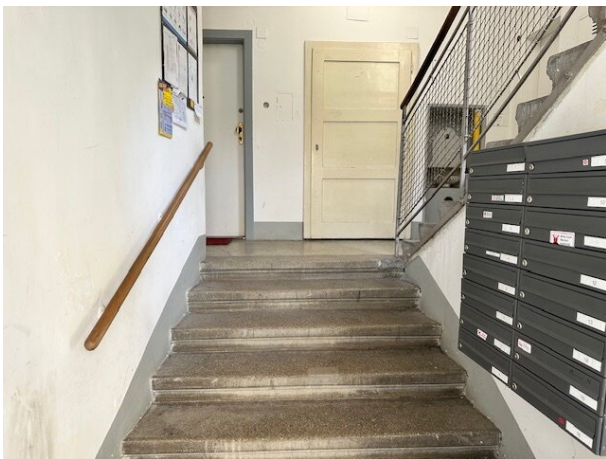










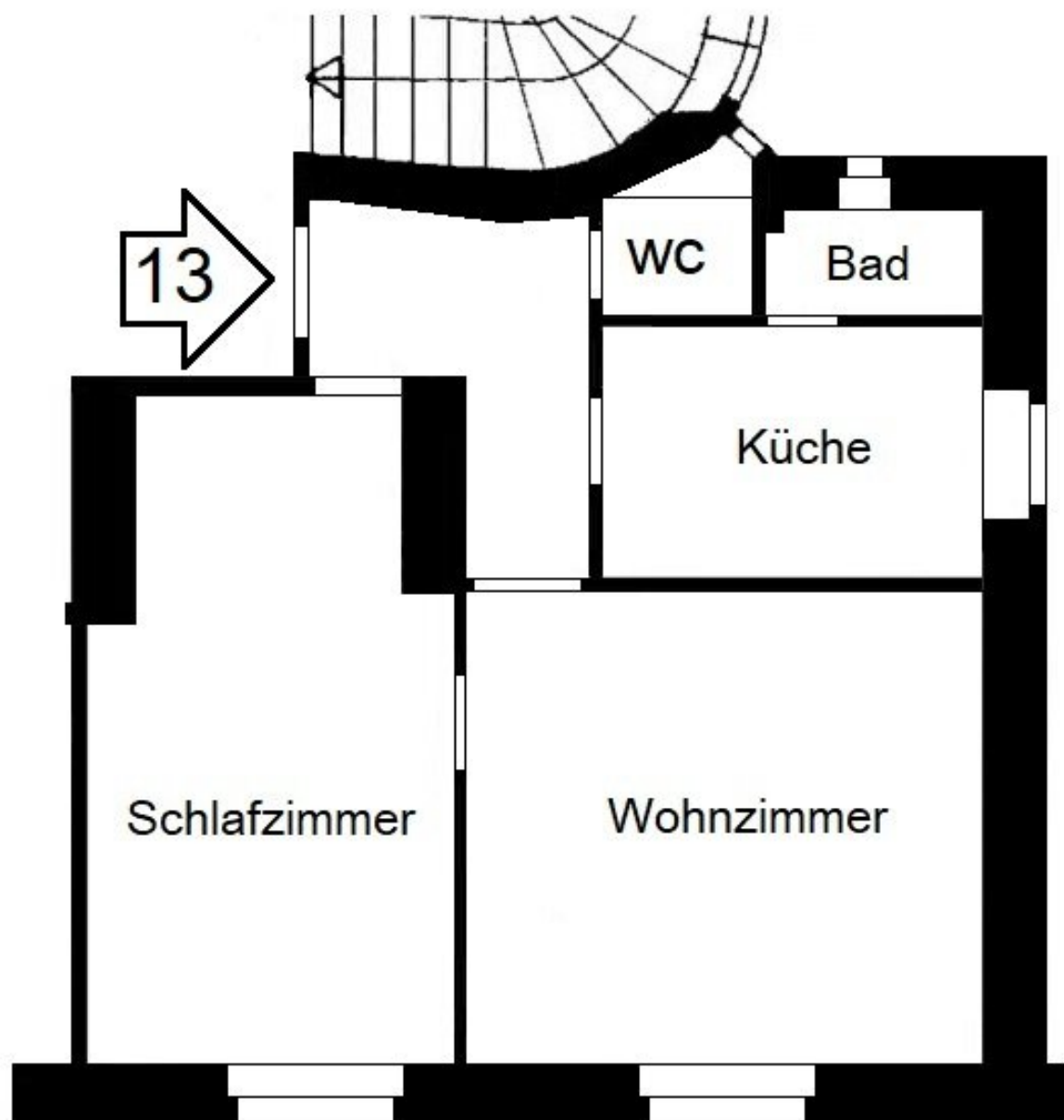








KIRSCHNER IMMO



## Objektbeschreibung

### **Sanierungsbedürftige Altbauwohnung im 3. Stock ohne Lift!**

Zum Verkauf gelangt diese unsanierte Eigentumswohnung im 11. Bezirk. Sie bietet Ihnen die perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil und einem einzigartigen Potenzial zur individuellen Gestaltung in einer äußerst hellen Wohnung.

Mit einer großzügigen Fläche von 53,5 m<sup>2</sup> und zwei hellen Zimmern ist diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder als Investitionsobjekt. Der Kaufpreis macht diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot in einer der lebhaftesten Städte Europas.

Trotz des sanierungsbedürftigen Zustands eröffnet sich hier eine fantastische Gelegenheit, Ihre eigenen Ideen und Vorstellungen zu verwirklichen. Stellen Sie sich vor, wie Sie in einem modern gestalteten Raum entspannen oder Gäste empfangen – die Möglichkeiten sind endlos! Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet und bietet Ihnen eine Dusche sowie ein Waschbecken. Außerdem hat die Wohnung ein separates WC mit Fenster. Der Nassbereich ist verfliest und die restlichen Räume sind mit einem älteren Parkett versehen und sorgen für eine stilvolle Grundlage, die Sie nach Ihren Wünschen weiter gestalten können.

Die großen Fenster durchfluten die Räume mit viel Tageslicht, was ein angenehmes Wohngefühl schafft.

Die Lage der Wohnung ist unschlagbar. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und einem Bahnhof, die Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit des gesamten Stadtgebiets ermöglichen. Egal, ob für den täglichen Arbeitsweg oder für Ausflüge ins Stadtzentrum – hier sind Sie immer bestens angebunden.

Die Umgebung bietet alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. So haben Sie alle Annehmlichkeiten des Lebens direkt vor Ihrer Haustür.

Zusammengefasst bietet Ihnen diese Eigentumswohnung im 11. Bezirk die Chance, ein wahres Zuhause zu schaffen, das perfekt auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten ist. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <3.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <500m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap