

## Helle 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage der Brigittenau



**Objektnummer: 1945/2115**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1200 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1954                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 63,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2,50                                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 85,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 1,98                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 200.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 113,18 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 14,43 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



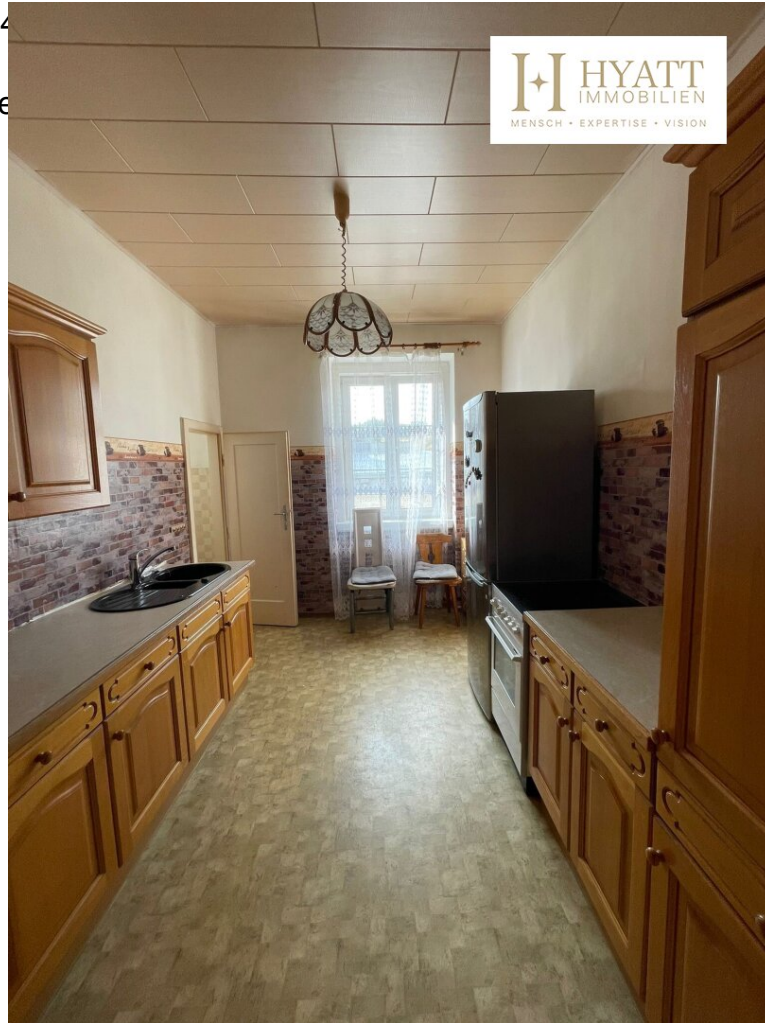
### Sia Hyatt

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1180 Wien

T +43 1 9561781

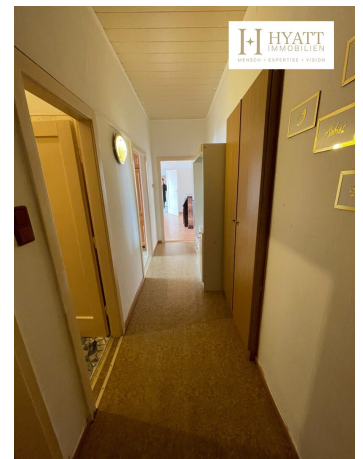
H +43 664 140 47 04

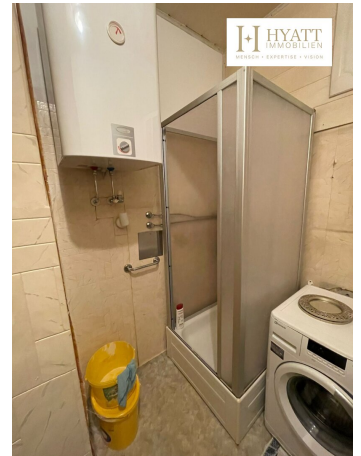
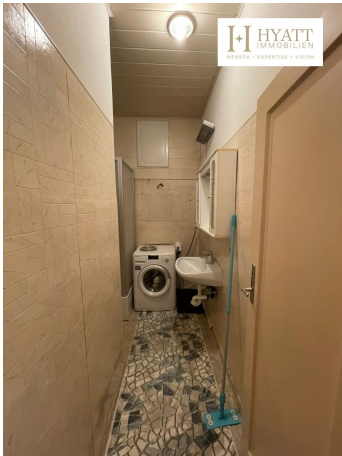
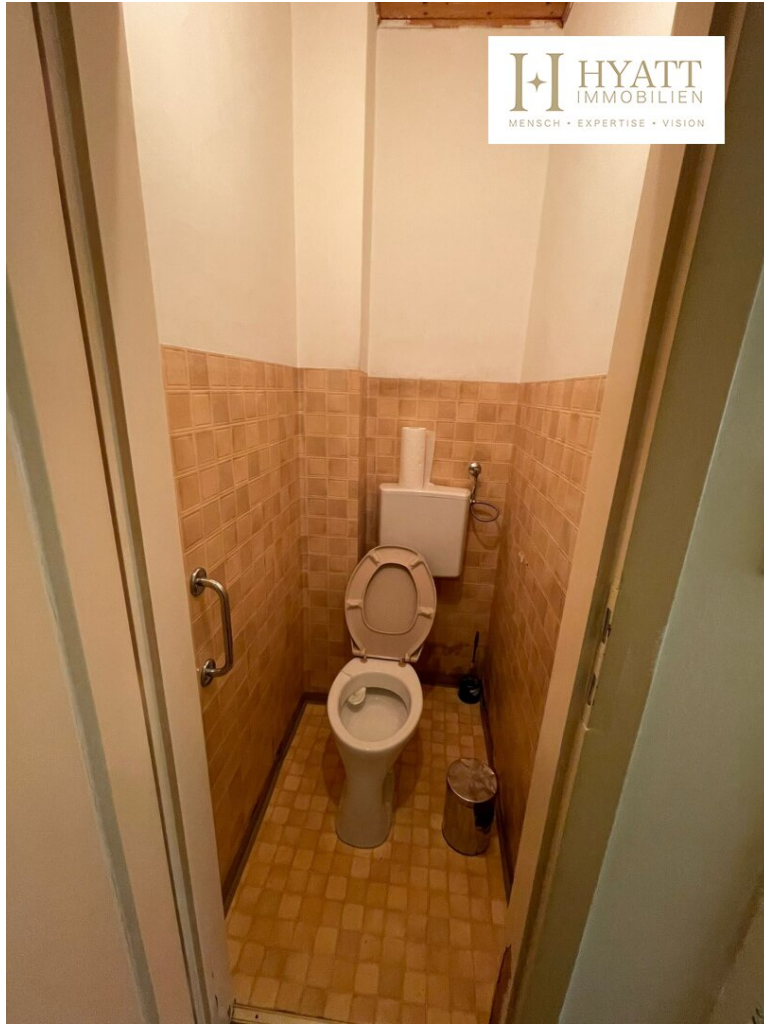
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur











Alle in diesem Exposé enthaltenen Pläne, Grundrisse und Flächenangaben wurden mit größter Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, m2-Angaben und Aktualität der Angaben wird jedoch keine Gewähr übernommen. Änderungen in Planung, Ausführung oder behördlicher Genehmigung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss** eines Wohnhauses aus dem Jahr **1954** und bietet eine angenehm proportionierte Wohnfläche von **ca. 63 m<sup>2</sup>**. Der Zustand wurde im Gutachten als **gut** beurteilt und entspricht der **Ausstattungskategorie A**, was eine zeitgemäße Badegelegenheit, ein WC im Inneren sowie eine voll funktionsfähige Heizung und Warmwasseraufbereitung voraussetzt.

Man betritt die Wohnung über einen zentralen Vorraum, von dem aus alle Räume direkt zugänglich sind. Links befindet sich der Wohnbereich, der durch seine Größe und Aufteilung sowohl für einen gemütlichen Wohnbereich als auch für einen Essplatz geeignet ist. Rechts liegt das Schlafzimmer, das sich als ruhiger Rückzugsort anbietet. Die Küche ist separat angeordnet und funktional gestaltet. Badezimmer und WC sind getrennt, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Die Raumaufteilung ist klar strukturiert und ermöglicht eine **angenehme, alltagstaugliche Nutzung**.

Beheizt wird die Wohnung mittels **Gastherme**, wie im Energieausweis ausgewiesen. Das zugehörige **Kellerabteil mit rund 3 m<sup>2</sup>** bietet praktischen zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung ist aktuell **befristet vermietet**, wobei eine **Nettomiete von 7.200 € pro Jahr** erzielt wird.

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 <500m

Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap