

## AB APRIL - Lichtdurchflutete 2 Zimmerwohnung



**Objektnummer: 20903142**  
**Eine Immobilie von MPImmo**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brünnlbadgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,17 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	46,17 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	46,17 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 70,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Gesamtmiete	1.089,99 €
Kaltmiete (netto)	828,64 €
Kaltmiete	990,90 €
Betriebskosten:	162,26 €
USt.:	99,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Bernhard Gstaltmeyr-Saroni**

Mag. Pfeifer Immobilien  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien

T 0043 1 595 15 80  
H 0043 664 49 49 61  
F 0043 1 595 11 70

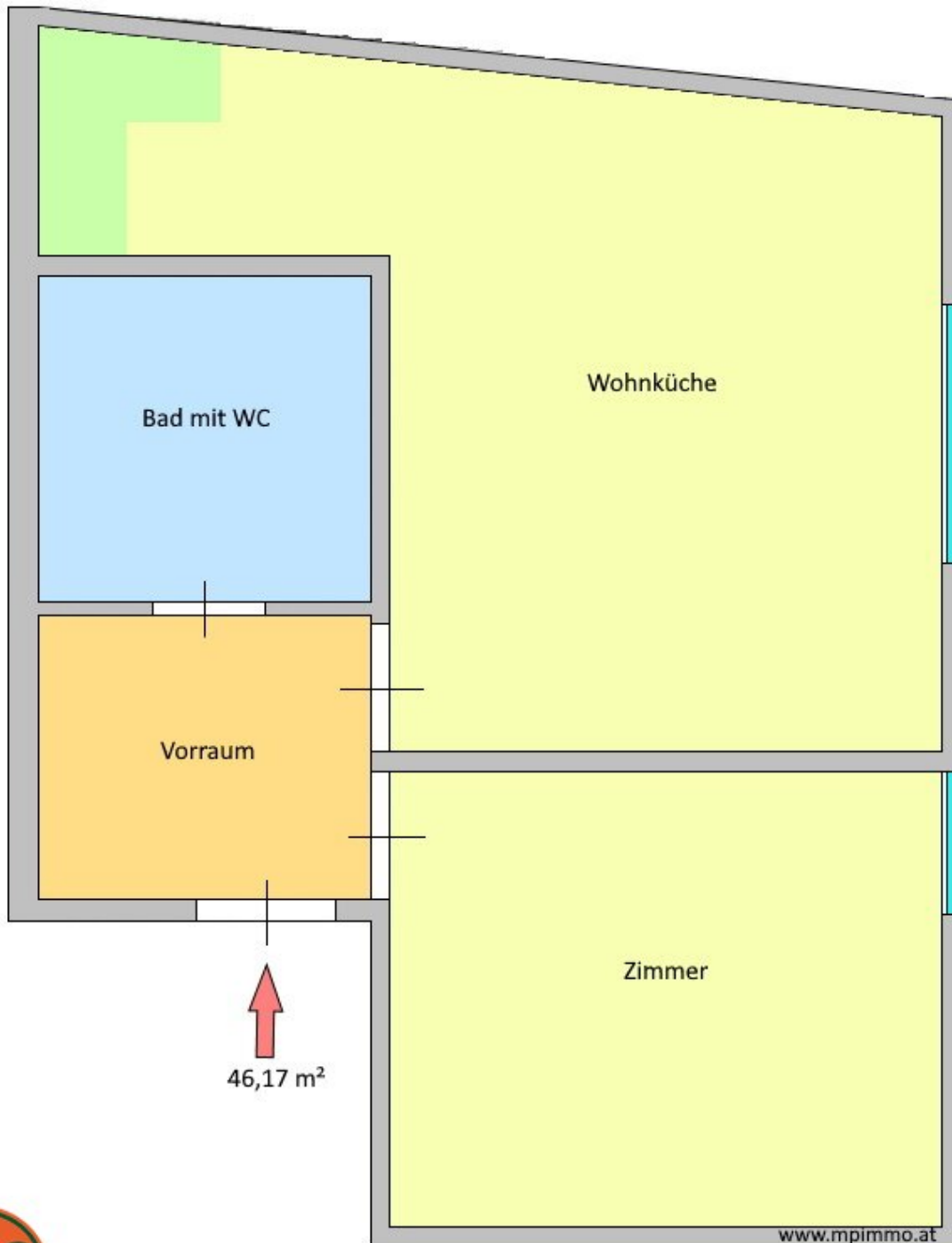
Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.



termin zur







einfach ruhig wohnen

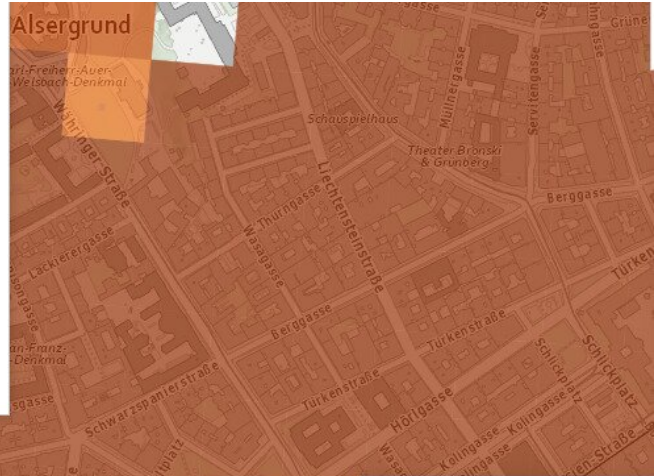


Mitglied des  
immobilienring.at

Festnetz

Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
A1	FTTH	1000 Mbit/s	1000 Mbit/s
Magenta	DOCSIS 3.1	1000 Mbit/s	200 Mbit/s

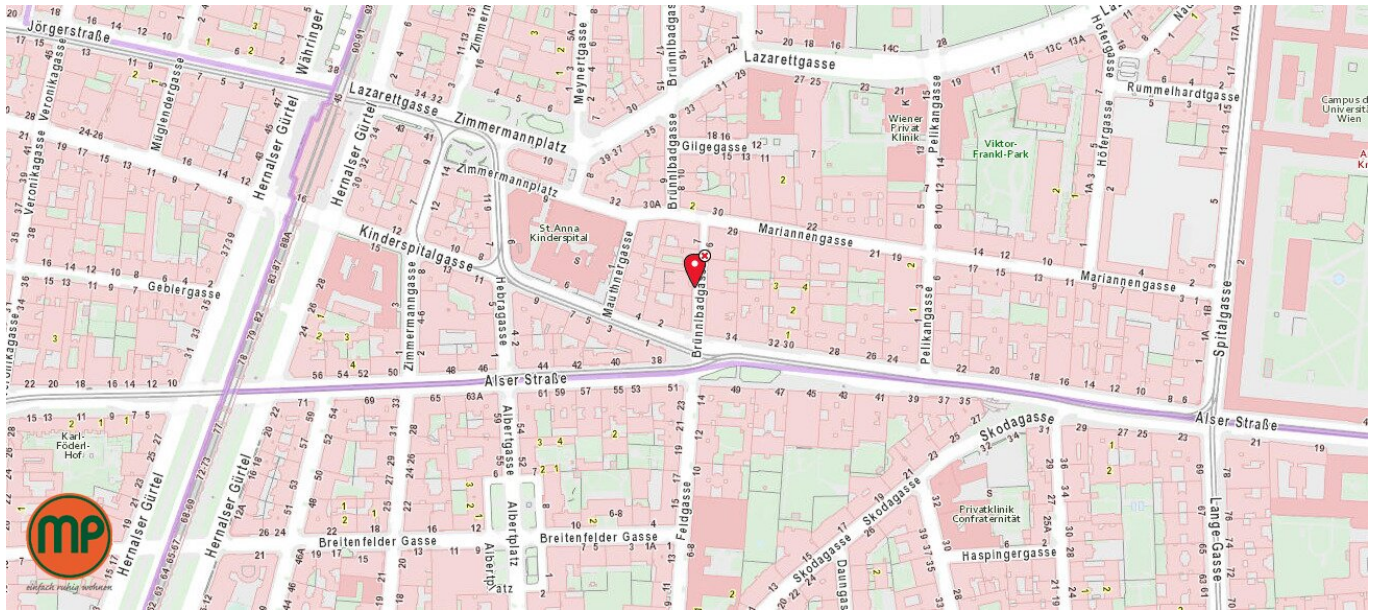
Datenstand: Q2/2025  
100mN28094E47921

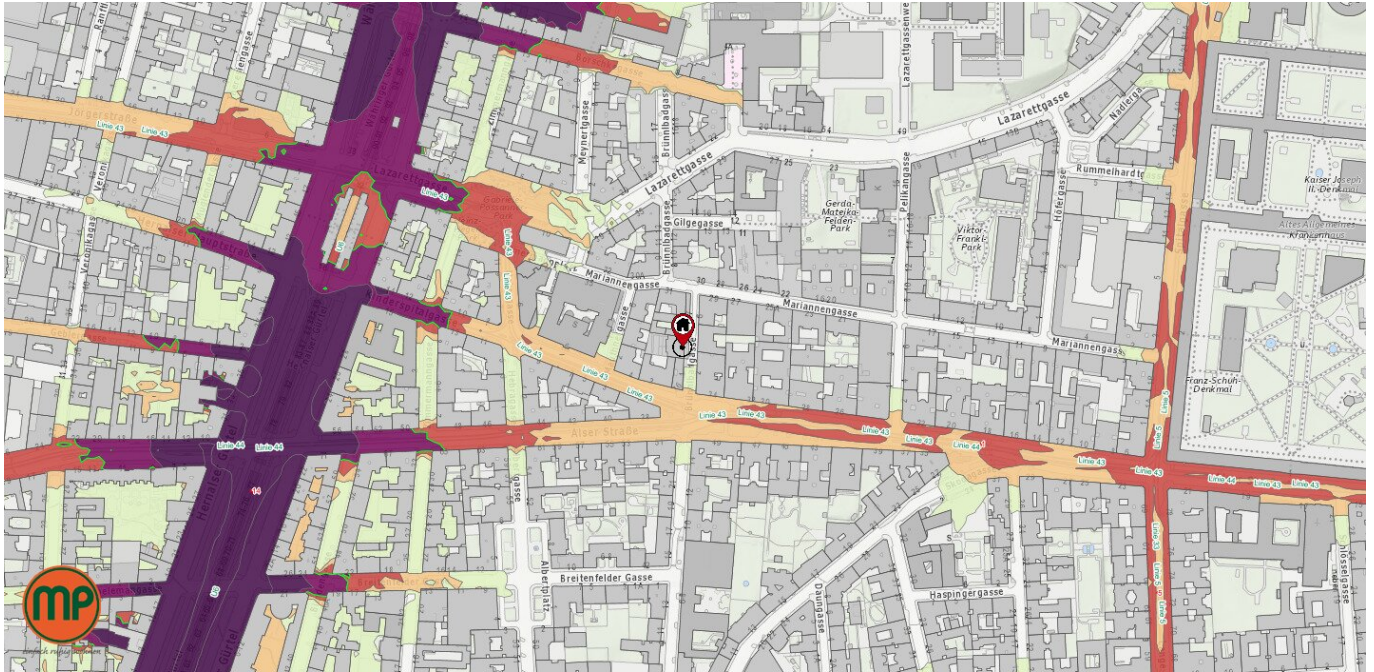


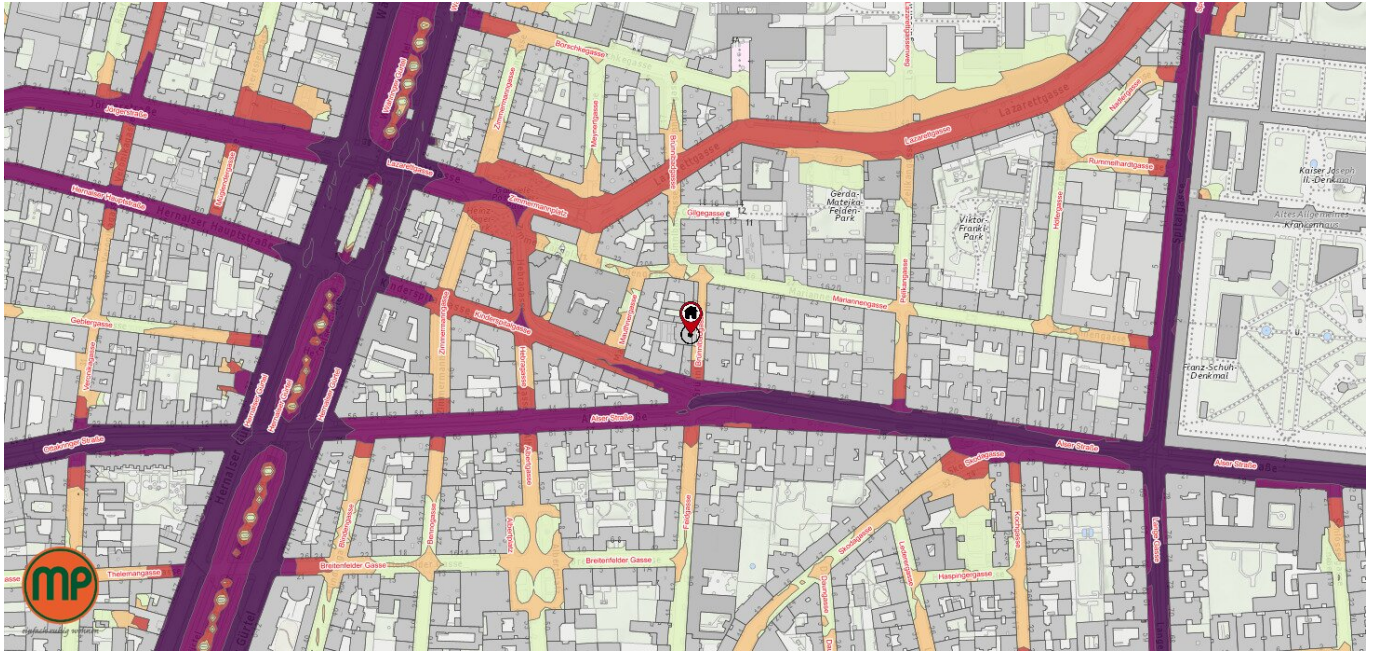
Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q2/2025





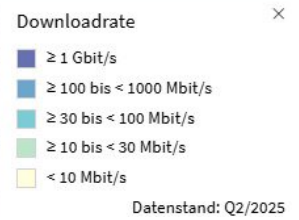
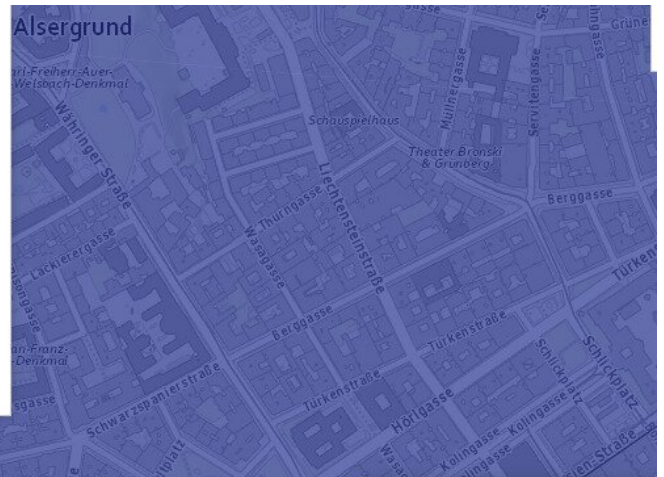


## Mobilfunknetz

Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	1000 Mbit/s	115 Mbit/s
Magenta	462 Mbit/s	74 Mbit/s
A1	418 Mbit/s	188 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q2/2025  
100mN28094E47921



## Objektbeschreibung

### LAGE:

Zwischen U-Bahn-Station Alser Straße und altem AKH gelegen, ist man sowohl öffentlich (U6, 43, 44, 13A), als auch mit Auto (B221) bestens angebunden.

### INFRASTRUKTUR:

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohnstraße, umgeben von gepflegten Wohnhäusern und versprüht eine sehr angenehme Atmosphäre. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, sowie Apotheken, Cafés und Restaurants sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Nur wenige Gehminuten östlich erreichen Sie das Alte AKH mit seinen charmanten Cafés, Restaurants und Freizeitangeboten, während westlich direkt der Gürtel mit der U-Bahn liegt und eine schnelle Verbindung in alle Teile Wiens garantiert.

### AUSSTATTUNG:

Dank der großzügigen Fensterflächen wird die Wohnung Tag für Tag von natürlichem Licht durchflutet und schafft eine besonders angenehme Wohnatmosphäre. Der helle Parkettboden verstärkt diesen freundlichen, einladenden Charakter zusätzlich. Sämtliche Räume sind separat vom Vorzimmer aus begehbar und überzeugen durch eine durchdachte, praktische Raumaufteilung. Die voll ausgestattete Küche ist in einer geräumigen Nische im Wohnbereich integriert und ermöglicht trotz offener Gestaltung eine klare optische Trennung zwischen Kochen und Wohnen. Das modern gestaltete Badezimmer mit großflächigem Spiegel und stilvollen Holzelementen rundet das Gesamtbild harmonisch ab. Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und sorgt für weiteren Komfort.

**KONTAKT:** [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <250m  
Höhere Schule <250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.250m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.