

**Dein neues Zuhause mitten im 5. Bezirk + frisch saniert +  
großzügige Raumaufteilung + U-Bahn-Nähe**



**Objektnummer: 295440**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Bräuhausgasse                           |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1050 Wien                               |
| Baujahr:                      | 1955                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 72,76 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 72,76 m <sup>2</sup>                    |
| Gesamtfläche:                 | 72,76 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 95,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 2,06                           |
| Kaufpreis:                    | 469.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 172,76 €                                |
| USt.:                         | 18,75 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

16.884,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

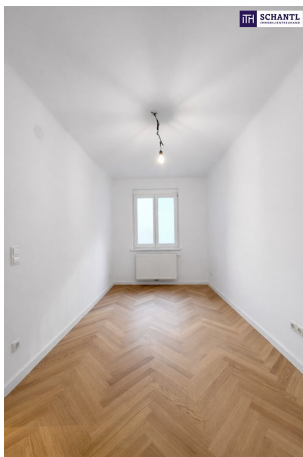


**Magdalena Tiatco-Frank**

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH











## Objektbeschreibung

Diese traumhafte 3-Zimmer-Wohnung in der begehrten Lage des 5. Bezirks bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohngefühl, sondern auch die perfekte Kombination aus urbanem Leben und einem hohen Maß an Lebensqualität. Mit einer großzügigen Fläche von ca. 73 m<sup>2</sup> und der hervorragenden Aufteilung ist diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder Familien geeignet.

Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage eines gepflegten Hauses und besticht durch ihren Erstbezug nach Sanierung. Hier haben Sie die Möglichkeit, die ersten Schritte in Ihr neues Zuhause zu setzen und es ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten. Die lichtdurchfluteten Räume und die offene Wohnküche schaffen eine einladende Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt.

Die hochwertige Ausstattung dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen. Genießen Sie den Komfort von Fliesen und Parkett, die sowohl stilvoll als auch pflegeleicht sind. Die neuen Heizkörper sorgen in den kalten Monaten für wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima. In der modernen Dusche können Sie nach einem langen Tag entspannen und neue Energie tanken.

### **Aufteilung:**

- **Vorraum mit Abstellraum**
- **helle Wohnküche**
- **gemütliches Schlafzimmer**
- **hofseitiges Schlafzimmer oder Home-Office**
- **Badezimmer mit Dusche und Tageslichtfenster**
- **WC**

Die Lage könnte nicht besser sein! Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof ermöglicht es Ihnen, die ganze Stadt bequem zu erreichen. Egal, ob Sie zur Arbeit pendeln oder die kulturellen Highlights Wiens erkunden möchten – hier sind

Sie stets gut angebunden.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt. Ärzte, Apotheken, Kliniken sowie Schulen und Kindergärten sind schnell zu erreichen. Für Studierende ist die Nähe zur Universität und höheren Schulen ein weiterer Pluspunkt. Auch die täglichen Besorgungen sind dank zahlreicher Supermärkte, Bäckereien und einem Einkaufszentrum in der Umgebung problemlos möglich.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, Eigentümer einer modernen Wohnung in einer der aufstrebendsten Gegenden Wiens zu werden. Der Kaufpreis von 469.000,00 € macht diese Immobilie besonders attraktiv und bietet Ihnen die Chance auf eine wertstabile Investition in die Zukunft.

Vertragsserrichtung: Frau Mag. Alexandra Serek - Fichtegasse 2A, 1010 Wien - 1,5% zzgl. 20% Ust. + Barauslagen

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

**[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)**

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap