

**Vorgarten: Gemütliche Balkonwohnung + Idealer  
Grundriss + Sonniges Wohnzimmer + Teilbar auf 2-3  
Zimmer**



**Objektnummer: 2122/74**

**Eine Immobilie von Riedler Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1200 Wien, Brigittenau            |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1909                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                              |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 76,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 77,50 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                 |
| <b>Keller:</b>                       | 4,00 m <sup>2</sup>               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 131,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,30                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 299.000,00 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 207,74 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 20,77 €                           |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                   |

Mindestpreis

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

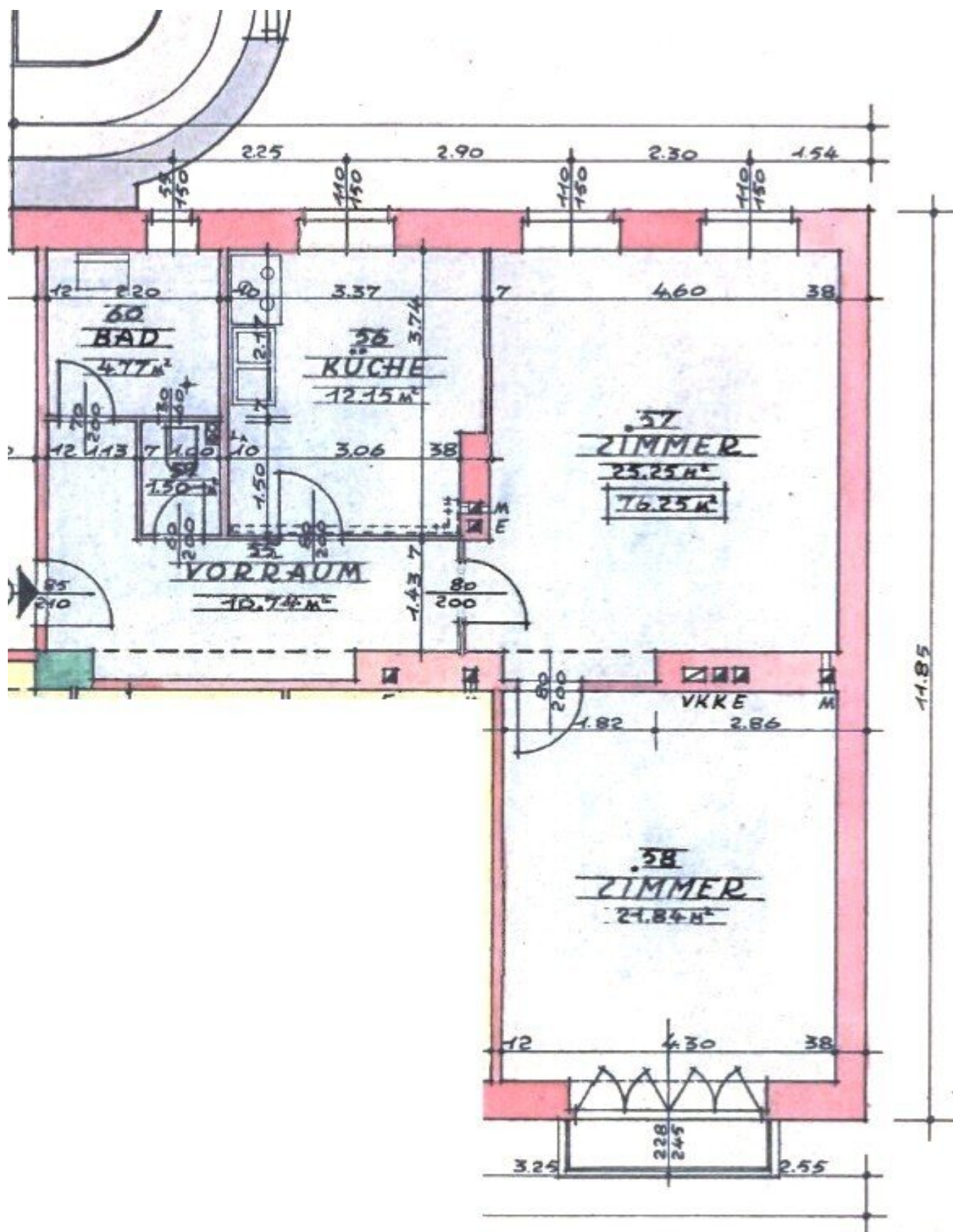












## Objektbeschreibung

Gerne dürfen wir Ihnen diese gemütliche 2-3 Zimmer Wohnung mit Balkon im 1. Lift-Stock anbieten. Derzeit sind das Schlafzimmer und Kinderzimmer zusammengelegt womit der Bestand aktuell 2 Zimmer umfasst. Die Wohnung ist Richtung Süd-Westen zum begrünten Vorgarten mit schattenspendendem Baum und zum Innenhof nord-östlich mit den weiteren Räumen ausgerichtet. Das Badezimmer wurde vor etwa 1,5 Jahre komplett saniert samt Leitungen. Das Gebäude selbst ist gut gepflegt, es handelt sich um einen teilweisen Wiederaufbau von 1958 mit den ursprünglichen Raumhöhen des Gründerzeitgebäudes von 1909. Vor dem Gebäude lädt ein allgemein nutzbarer Vorgarten zum Verweilen im nahen Grün ein. Lassen Sie sich von dieser Gelegenheit überraschen.

Grundriss/Ausstattung:

- + Vorraum/Gang erschließt zentral alle Zimmer
- + Bad mit Wanne, Waschmaschinenplatz und Waschtisch
- + Separates WC
- + Großzügige Küche mit Essbereich und Vorratsraum
- + Schlafzimmer zum Innenhof mit Schrankraum (Teilbar auf 2 Schlafzimmer)
- + Wohnzimmer mit Balkon Richtung Süd-West
- + Zugeteiltes Kellerabteil
- + Allgemeiner Fahrradraum
- + Allgemeiner Vorgarten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.