

**++NEU++ Ruhige 2-Zimmer Altbau-Wohnung  
(sanierungsbedürftig) mit getrennter Küche -  
Umbau-Potenzial!**



**Objektnummer: 63272**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| Adresse                       | Braunhubergasse          |
| Art:                          | Wohnung                  |
| Land:                         | Österreich               |
| PLZ/Ort:                      | 1110 Wien                |
| Zustand:                      | Teil_vollrenovierungsbed |
| Alter:                        | Altbau                   |
| Wohnfläche:                   | 58,41 m²                 |
| Zimmer:                       | 3                        |
| Bäder:                        | 1                        |
| WC:                           | 1                        |
| Heizwärmebedarf:              | 106,90 kWh / m² * a      |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 2,10                     |
| Kaufpreis:                    | 168.900,00 €             |
| Betriebskosten:               | 132,45 €                 |
| USt.:                         | 13,25 €                  |
| Provisionsangabe:             |                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Benjamin Marinkovic**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien



























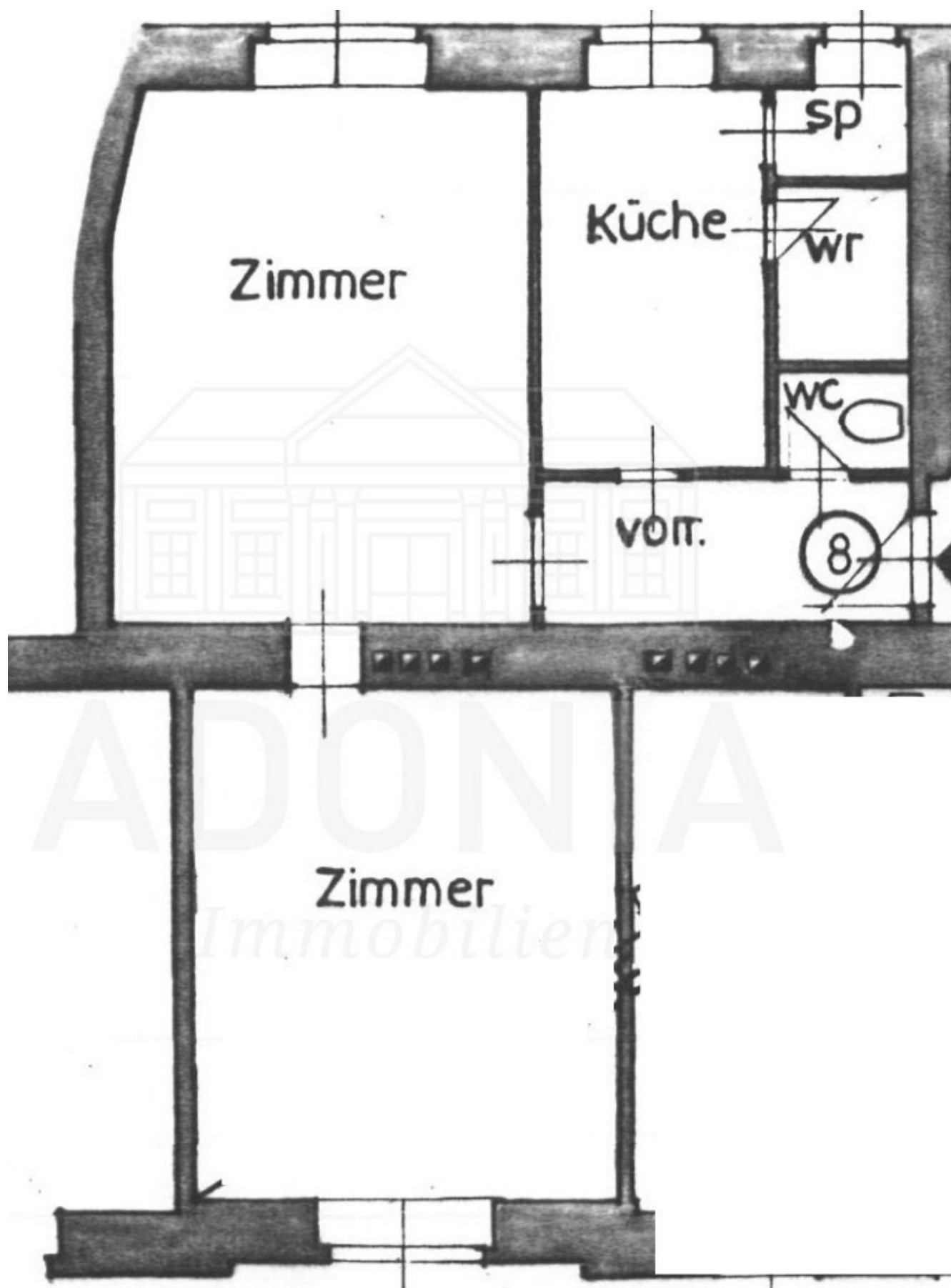




# ADONIA

*Immobilien*





# Objektbeschreibung

## Altbauwohnung in guter Lage – 11. Wiener Gemeindebezirk

### 3-Zimmer, ca. 58 m<sup>2</sup>, sanierungsbedürftig

Zum Verkauf gelangt diese ca. **58 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Altbauwohnung** in einer **ruhigen und dennoch zentralen Lage** im 11. Wiener Gemeindebezirk.

### Besichtigung

**++ Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! ++**

Bitte senden Sie uns **jedenfalls eine schriftliche Anfrage**. Wir antworten verlässlich noch am selben Tag.

### Räumlichkeiten

- Vorraum
- Getrennte Küche
- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- getrenntes WC

**Hinweis:** Weitere Details entnehmen Sie bitte den **Fotos** sowie dem **ursprünglichen Plan** - beachten Sie auch das **Beispielfoto nach einer möglichen Sanierung**.

### Zustand



Die Wohnung ist **sanierungsbedürftig** und wird wie sie liegt und steht verkauft.

## Das Haus

Die Wohnung befindet sich im **2. Stock (ohne Aufzug)** eines gepflegten Altbaus.

## Lage

- Die Wohnlage gilt als **ruhig**, geprägt von einer wenig befahrenen Einbahnstraße in einer **30?km/h?Zone** – ideal für Wohnzwecke mit angenehmer Verkehrssituation.

## Grünflächen und Freizeit

- Direkt angrenzend liegt der **Braunhuberpark**, eine ca. 5 000 m<sup>2</sup> große Parkanlage mit altem Baumbestand, Spielmöglichkeiten für Kinder, Sitzgelegenheiten, Trinkbrunnen und sogar einer **Hundezone**.
- In der näheren Umgebung finden sich zudem weitere Parks und ein öffentliches **Schwimmbad**, das fußläufig erreichbar ist und zur Freizeit- und Erholungsgestaltung einlädt.

## Verkehrsanbindung

- Die Liegenschaft überzeugt durch ihre **ausgezeichnete Erreichbarkeit**:
- **U-Bahn**: In wenigen Minuten erreicht man die **U3-Station Simmering**, welche eine direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie zu zahlreichen Umsteigemöglichkeiten bietet.
- **Straßenbahn & Bus**: Mehrere Linien, darunter die **Straßenbahnlinie 71** sowie die **Busse 11 und 15A**, garantieren eine dichte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.
- Damit ist die Braunhubergasse 25 sowohl für Stadtpendler als auch für überregionale Verbindungen ideal gelegen.
- **S-Bahn**: Der Bahnhof **Wien Geiselbergstraße** ist ebenfalls gut erreichbar und ermöglicht den Anschluss an das Schnellbahnnetz.
- **Straßenverkehr**: Über die Simmeringer Hauptstraße sowie den Gürtel besteht eine rasche Anbindung sowohl in die Innenstadt als auch an überregionale Verkehrswege.

## **Preis**

Der Kaufpreis für diese Wohnung beträgt: **EUR 169.000,-**

monatliche Kosten (ab 2026): **EUR 215,33**

**Vertragsserrichter:** Mag. Georg Kampas (1,5 % + Barauslagen + 20 % USt)

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!**

**Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!**

**Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!**

**Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!**

**Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter [adonia.at](https://adonia.at)**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen



Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <1.750m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

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