

**++NEU++ Wohnen zwischen Donau und Skyline –
Exklusive Balkonwohnung bei der Millennium City! Top
Lage**



Objektnummer: 5353

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien, Brigittenau
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	38,92 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,09 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Kaufpreis:	209.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.369,99 €
Betriebskosten:	60,61 €
USt.:	7,55 €
Provisionsangabe:	

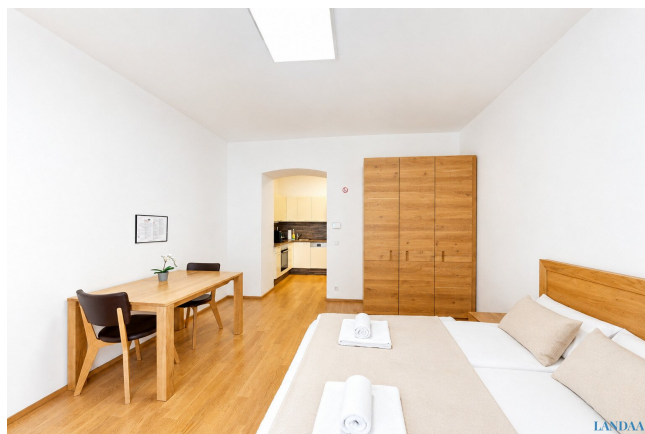
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

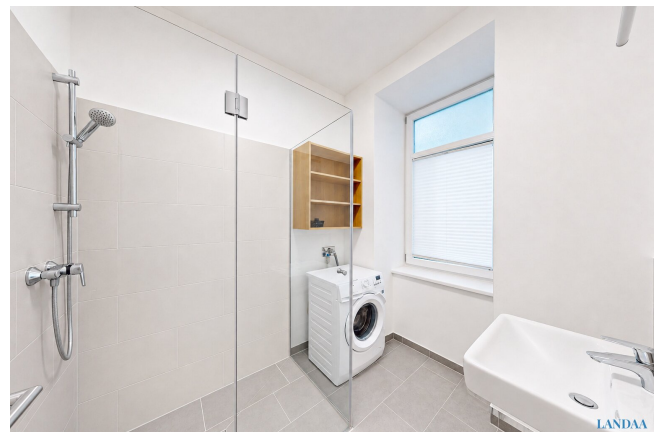
Ihr Ansprechpartner



Roman Babadschanov

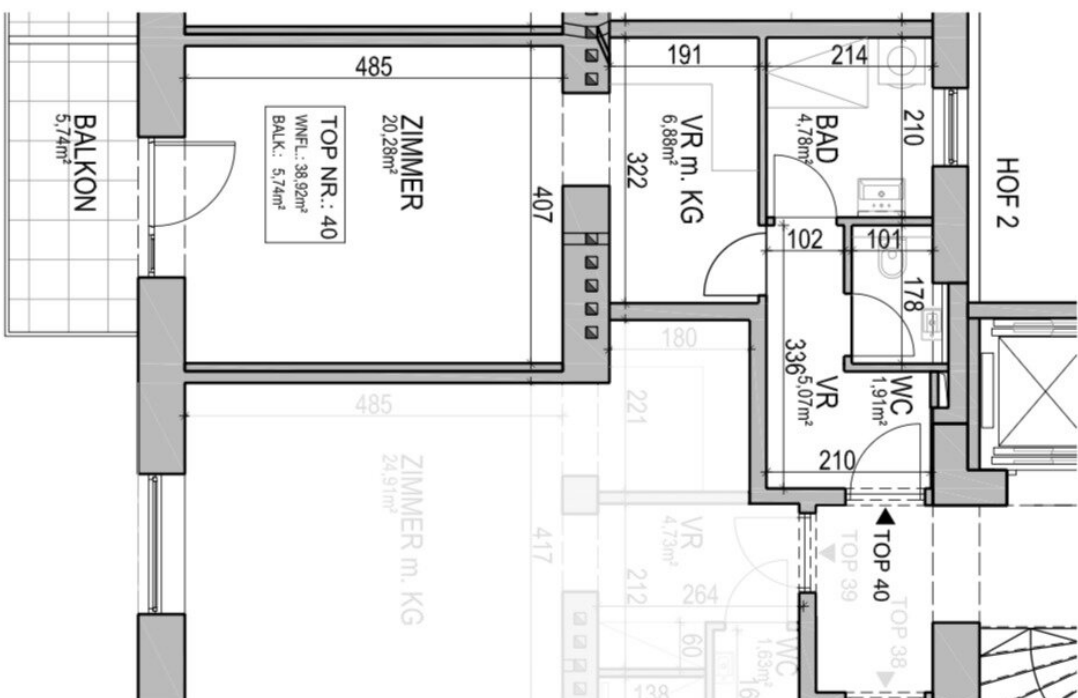
LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B











HINTERGARTEN

2. STOCK

Objektbeschreibung

Wohnen mit Lebensqualität zwischen Stadt und Erholung

In einer der gefragtesten Wohnlagen des 20. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese attraktive, vollständig sanierte Eigentumswohnung zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im **2. Liftstock** eines gepflegten Wohnhauses in der **Wehlistraße 70** und überzeugt durch ihre **hofseitige Ausrichtung**, wodurch ein besonders ruhiges und angenehmes Wohngefühl entsteht.

Mit einer Wohnfläche von rund **39 m²** sowie einem großzügigen **Balkon mit ca. 5,74 m²** bietet diese Immobilie ein durchdachtes Raumkonzept für Singles, Pendler, Studenten, Anleger oder Eigennutzer, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten. Laut Plan verfügt die Wohnung über ca. 38,92 m² Wohnfläche und einen Balkon von 5,74 m².

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt der ausgezeichnete Pflegezustand auf. Die Wohnung wurde vor einigen Jahren umfassend generalsaniert und präsentiert sich heute in einem modernen und zeitgemäßen Erscheinungsbild. Hochwertige Materialien, geschmackvolle Ausstattung sowie eine optimale Raumnutzung schaffen eine Wohnatmosphäre zum Wohlfühlen.

Moderne Ausstattung auf hohem Niveau

Der offen gestaltete Wohn- und Schlafbereich wirkt durch die großen Fensterflächen besonders hell und freundlich. Die hofseitige Lage sorgt dabei für angenehme Ruhe, fernab vom Straßenlärm.

Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bietet ausreichend Stauraum sowie sämtliche notwendigen Geräte für den täglichen Bedarf. Ein besonderer Vorteil ist, dass die gesamte Einrichtung und Möblierung bereits im Kaufpreis inkludiert ist. Dadurch kann die Wohnung sofort bezogen oder unmittelbar vermietet werden.

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählen:

- Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort
- Fernwärmeanschluss mit niedrigen Energiekosten
- Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen

- Moderne Fliesen in Nassräumen
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Getrenntes WC
- Badezimmer mit zeitgemäßer Ausstattung
- Moderne Einbauküche
- **Voll möbliert – Möbel und Einrichtung im Kaufpreis enthalten**
- Lift im Haus
- Hofseitiger Balkon mit angenehmer Ruhelage

Die Wohnung verfügt über eine moderne **Fußbodenheizung**, welche über die **zentrale Fernwärmeversorgung** betrieben wird. Dies gewährleistet einen hohen Wohnkomfort bei gleichzeitig **effizientem Energieverbrauch**.

General saniertes Wohnhaus

Das Gebäude wurde im Jahr **2017 umfassend generalsaniert** und technisch auf einen modernen Standard gebracht. Im Zuge der Sanierung erfolgte unter anderem die Anbindung an das Fernwärmenetz sowie zahlreiche Verbesserungen an der Gebäudehülle und den allgemeinen Bereichen. Dadurch profitieren die Eigentümer von einem zeitgemäßen Wohnstandard und langfristig niedrigen Betriebskosten.

Das Haus verfügt über:

- Personenlift

- Fahrradabstellraum
- Kinderwagenraum
- Müllraum
- Sanierte Allgemeinflächen
- Moderne technische Infrastruktur

Die Kombination aus Altbaucharme und moderner Gebäudetechnik macht diese Liegenschaft besonders attraktiv.

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

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 <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap