

Inserat ID: 194854

erstellt am : 19.01.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 179000€

Straße: Brambillagasse

1110 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

Wohnfläche: 45m²

**Gepflegte, helle 2-Zimmer-Wohnung | Innenhoflage |
zentral begehbar | 400 m zur U3**



IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in Innenhoflage mit toller öffentlicher Anbindung

ÜBER DIE WOHNUNG

FACTBOX & RAUMAUFTEILUNG

zentral begehbar
Vorraum
Bad mit Waschbecken, Dusche und WC
großzügige Wohnküche
Schlafzimmer
Fußbodenheizung
Gas-Zentralheizung

Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem klassischem Altbau im 1. Stock OHNE Lift. Die Wohnung wurde saniert und nun nochmals oberflächlich erneuert. Sie befindet sich somit in einem sehr guten Zustand.

Die Wohnung wird über einen großzügigen Vorraum mit anschließendem Gang betreten, von dem aus alle Räume zentral begehbar sind. Linker Hand befindet sich das Badezimmer mit Waschtisch, Dusche und WC. Rechter Hand liegt das ca. 11 m² große Schlafzimmer.

Geradeaus öffnet sich die gut geschnittene Wohnküche mit knapp 20 m², die sich besonders hell präsentiert und dank des durchdachten Grundrisses vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet.

Die Wohnung punktet weiters mit einer beidseitigen Innenhoflage.

Beheizt wird das Objekt mittels Gas-Zentralheizung über eine Fußbodenheizung.

ÜBER DAS HAUS & DIE INFRASTRUKTUR

Die Wohnung liegt im 11. Wiener Gemeindebezirk Simmering in der Brambillagasse in einem Jahrhundertwendeaus, einer lebendigen und gut angebundenen Wohngegend. Die Umgebung verbindet städtische Infrastruktur mit einer angenehmen Wohnatmosphäre und kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

Die Lage besticht durch ihre sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr: In Gehweite befindet sich die U-Bahn-Station der Linie U3 'Simmering', die Sie in wenigen Minuten ins Stadtzentrum bringt. Zusätzlich stehen mehrere Bus- und Straßenbahnlinien (69A, 72A, 73A, 11, 71, D) zur Verfügung, mit denen Sie schnell und bequem weitere Stadtteile erreichen. Durch die Nähe zum Bahnhof Wien-Simmering sind auch regionale Zugverbindungen einfach nutzbar.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken und Gastronomie sind in unmittelbarer Nähe und oft fußläufig erreichbar. Die nahen Einkaufsstraßen und lokalen Geschäfte bieten ein breites Angebot für den täglichen Alltag.

Auch Freizeit und Erholung kommen nicht zu kurz: Parkanlagen, Grünflächen und Naherholungsgebiete sind rasch erreichbar und laden zu Spaziergängen, Sport oder entspannten Stunden im Freien ein.

KLINGT INTERESSANT?

DANN MELDEN SIE SICH GERNE BEI UNS ...

Wir bitten um eine schriftliche Anfrage über die jeweilige Plattform, wir beantworten diese verlässlich oder melden uns mit einem Terminvorschlag für eine Besichtigung bei Ihnen!

Für Detailfragen stehen wir auch jederzeit gerne unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung!

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

Gesundheit	Arzt	<350m
Apotheke	<250m	Klinik
<1.850m	Krankenhaus	<3.600m
Kinder	Schulen	Schule
<200m	Kindergarten	<225m
Universität	<2.475m	Höhere Schule
<2.750m	Nahversorgung	Supermarkt
<150m	Bäckerei	<250m
Einkaufszentrum	<850m	Sonstige
Geldautomat	<225m	Bank
<225m	Post	<225m
Polizei	<350m	Verkehr
Bus	<100m	U-Bahn
<250m	Straßenbahn	<250m
Bahnhof	<275m	Autobahnanschluss
<2.025m	Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap	

Eckdaten

Wohnfläche: 45m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 211.6m²

hwbklasse: Fm²

fgeewert: 2.89m²

fgeeklasse: Em²

Preisinformationen

Kaufpreis: 179000€

Nebenkosten: 190.14€

Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

E-Mail: markus.verner@impuls-immobilien.at