



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 224474

erstellt am : 11.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 349900€

Straße:

1200 Wien, Brigittenau

Wien Österreich

Wohnfläche: 76m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Nicole Urbanek

Tel: 0664/ 424 3829

n.urbanek@immocentral.at

**3 Zimmer / 80,79 m<sup>2</sup> WNFL inkl. Loggia, Kellerabteil /  
6. OG mit Lift / ruhige sonnige Lage**



**Objektlage:** Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße von Brigittenau - hofseitig und südlich ausgerichtet. Ob Donau, Augarten oder Einkaufs- und Freizeitwelt der Millennium City, alles liegt in unmittelbarer Umgebung. Nahversorger, Cafés, Schulen sind leicht erreichbar. Beste Anbindung erfolgt durch Bus (Linien 11 A, 11 B direkt vor der Haustür), wenige Gehminuten zur Straßenbahnlinie 2 und 0 (Station Innstraße) sowie U6 (Station Handelskai, ca 7 Min. fußläufig) und S-Bahnstation (Traisengasse).

**Fläche:** ca 76 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zuzüglich einer südseitigen Loggia (4,8 m<sup>2</sup>) + geräumiges Kellerabteil

Ausstattungsdetails: Vorraum - Komplettküche - geräumiges Badezimmer mit ebener Dusche, Waschbecken Sprossenheizkörper und Waschmaschinenanschluss - geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia - 2 getrennt begehbare Schlafzimmer.

Zimmeranzahl: 3

Objekt-Baujahr: ca 1970

Geschoss / Aufzug: 6 / Aufzug vorhanden

Betriebskosten u USt: ca ? 186,91

Gas-Zentralheizung, Warmwasser: ca ? 93,12

Investitionsrücklage: ca 82,27

Kaufpreis: ? 349.900,-

Provision: 3 % zzgl. 20 % USt. vom lastenfremen Kaufpreis

Fazit: Eine gepflegte 3-Zimmer Wohnung mit optimaler Raumaufteilung, solider Ausstattung und ausgezeichneter Infrastruktur, ideal sowohl für Eigennutzer, die ruhiges Wohnen mit schneller Anbindung schätzen, als auch für Kapitalanleger, die auf Werthaltigkeit setzen.

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 &lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;1.000m Krankenhaus &lt;1.000m Kinder  
&lt; Schulen  
Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;1.500m Höhere  
Schule &lt;2.000m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m Bäckerei  
&lt;500m Einkaufszentrum &lt;1.000m Sonstige  
Geldautomat &lt;1.000m Bank  
&lt;1.000m Post &lt;1.000m Polizei &lt;1.000m Verkehr  
Bus &lt;500m U-Bahn  
&lt;1.000m Straßenbahn &lt;500m Bahnhof &lt;1.000m Autobahnanschluss  
&lt;1.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 76m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 193.7m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.28m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 349900€

Nebenkosten: 169.92€

## Kontaktinformationen

Vorname: Nicole

Nachname: Urbanek

Tel.: 0664/ 424 3829

E-Mail: n.urbanek@immocentral.at