

**++NEU++ Ruhige 2-Zimmer Altbau-Wohnung mit  
getrennter Küche, viel Umbau-Potenzial!**



**Objektnummer: 58528**

**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:	58,42 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	106,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,10
Kaufpreis:	178.900,00 €
Betriebskosten:	125,99 €
USt.:	12,60 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Benjamin Marinkovic

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien









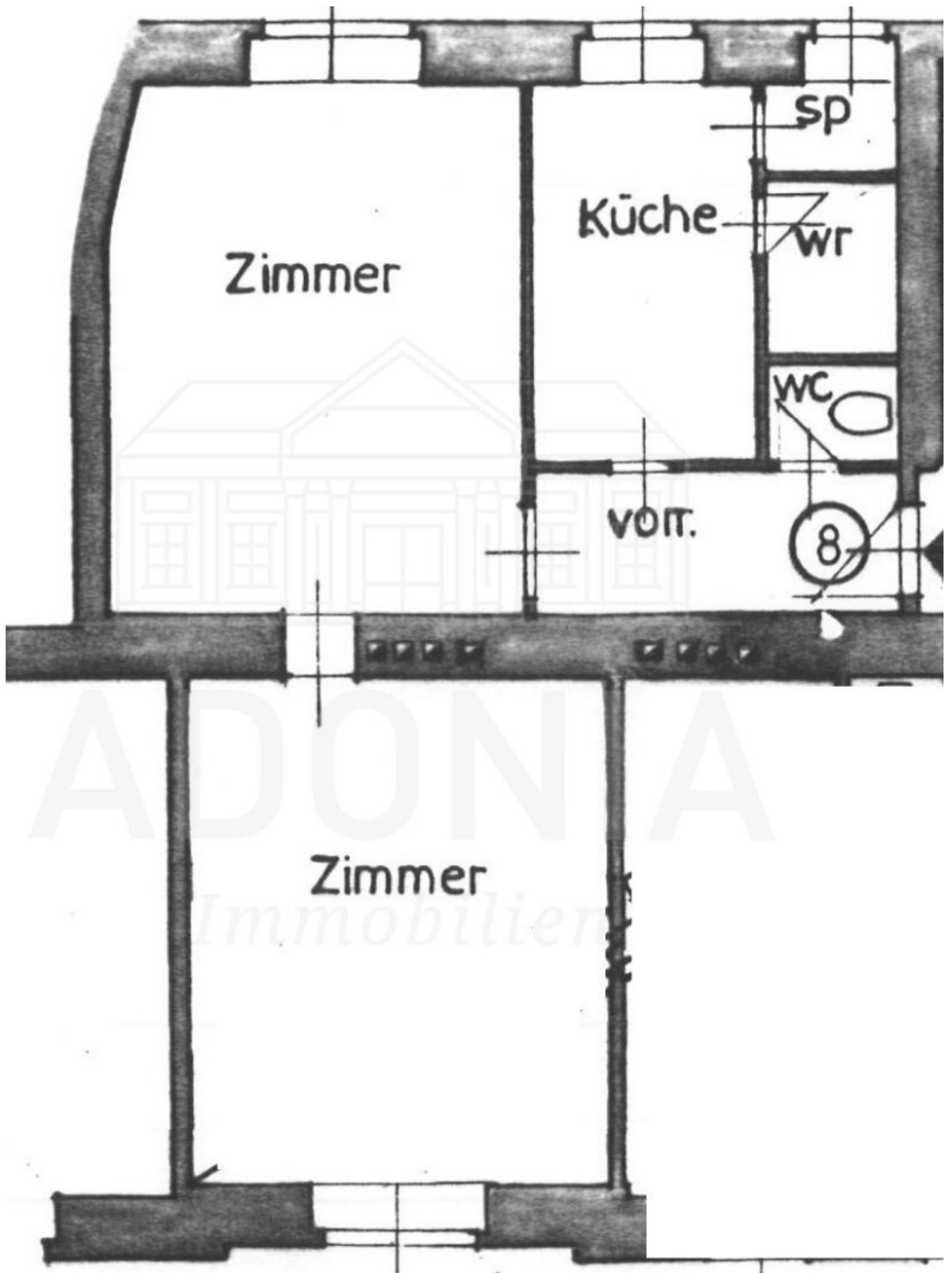












# Objektbeschreibung

## 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 der **Fotodokumentation** sowie dem **ursprünglichen Plan**.

### 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 Lage ist **sehr gut**:

- **Ruhig**, jedoch nahe der Simmeringer Hauptstraße
- Alle **Geschäfte des täglichen Bedarfs** sind fußläufig erreichbar

## **Verkehrsanbindung**

Die Wohnung ist **hervorragend öffentlich angebunden**:

- U-Bahn-Station Simmering (U3)

## **Preis**

Der Kaufpreis für diese Wohnung beträgt: **EUR 179.000,-**

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](http://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