

**++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 ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | 103,20 kWh / m ² * 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







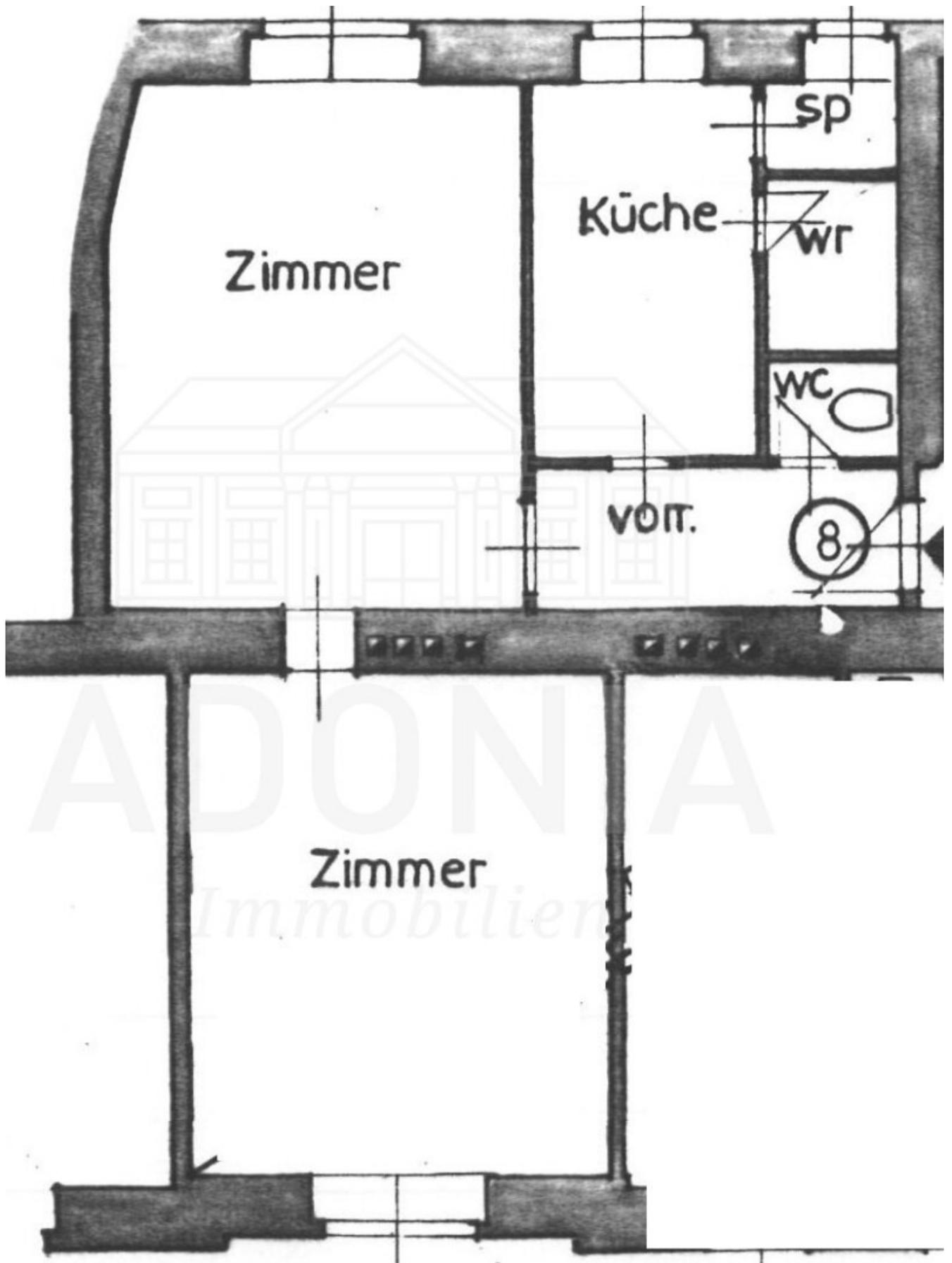












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese ca. **58 m² große 3-Zimmer Altbauwohnung** in guter Lage des **11. Wiener Gemeindebezirks**.

++ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)++

Räumlichkeiten:

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

(siehe aktuelle Fotodokumentation, ursprünglicher Plan)

Zustand:

Die Wohnung befindet sich in einem **sanierungsbedürftigen Zustand** und wird wie sie liegt und steht verkauft!

Haus:

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

Lage:

Die unmittelbare Lage kann **als sehr gut bezeichnet werden!**

Es ist ruhig und dennoch befindet man sich in der Nähe der Simmeringer Hauptstr. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind **fußläufig erreichbar**.

Verkehrsanbindung:

Das Objekt ist über die U-Bahn Station Simmering (U3) perfekt öffentlich angebunden.

Preis:

Der **Preis** für diese Wohnung beträgt **EURO 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

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