

**Traumhaftes Wohnen mit eigenem Garten in neuwertiger  
EG-Wohnung in 1210 Wien - jetzt zugreifen!!!**



**Objektnummer: 310**

**Eine Immobilie von IMMOBILIEN-ATELIER76 Holding GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ruth-Brinkmann-Gasse 1
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,93 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	40,93 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	52,80 m <sup>2</sup>
Keller:	4,41 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 30,13 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,79
USt.:	16,86 €
Infos zu Preis:	

Tiefparagenplatz zusätzlich € 30.000,--

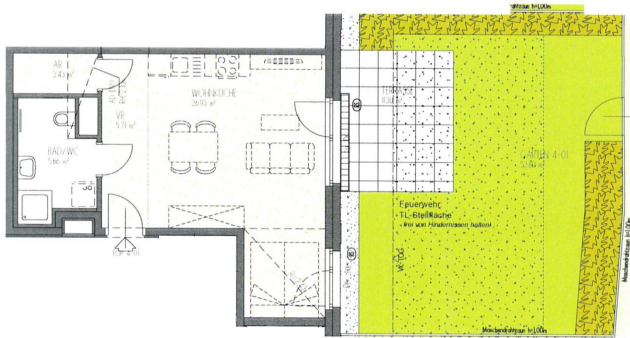
### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner











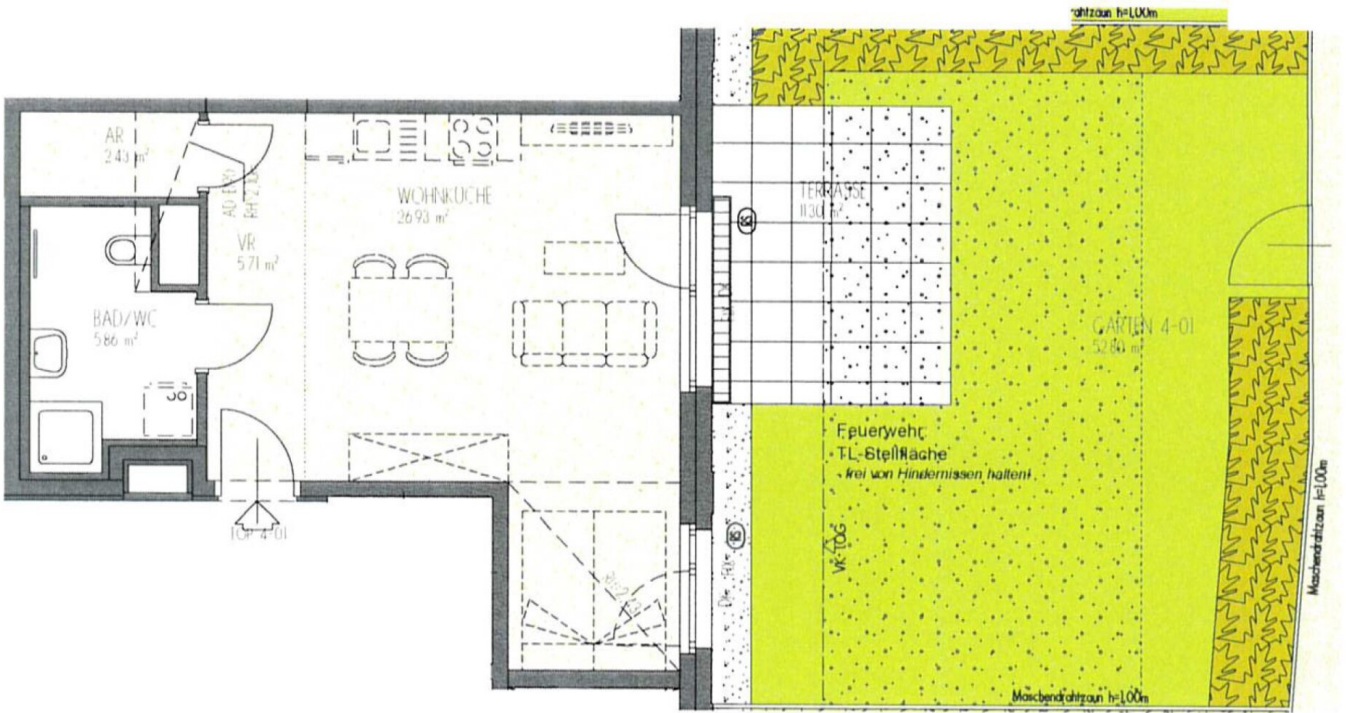






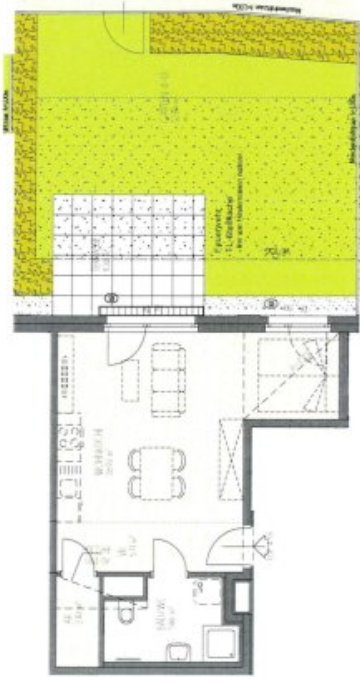






GRUNDRISSE  
MÖBLIERUNGSVORSCHLAG

Architect: SYNN architecten  
Architect: SYNN architecten



- 10. Stühle
- 11. Tisch
- 12. Tisch
- 13. Tisch
- 14. Tisch
- 15. Tisch
- 16. Tisch
- 17. Tisch
- 18. Tisch
- 19. Tisch
- 20. Tisch
- 21. Tisch
- 22. Tisch
- 23. Tisch
- 24. Tisch
- 25. Tisch
- 26. Tisch
- 27. Tisch
- 28. Tisch
- 29. Tisch
- 30. Tisch
- 31. Tisch
- 32. Tisch
- 33. Tisch
- 34. Tisch
- 35. Tisch
- 36. Tisch
- 37. Tisch
- 38. Tisch
- 39. Tisch
- 40. Tisch
- 41. Tisch
- 42. Tisch
- 43. Tisch
- 44. Tisch
- 45. Tisch
- 46. Tisch
- 47. Tisch
- 48. Tisch
- 49. Tisch
- 50. Tisch
- 51. Tisch
- 52. Tisch
- 53. Tisch
- 54. Tisch
- 55. Tisch
- 56. Tisch
- 57. Tisch
- 58. Tisch
- 59. Tisch
- 60. Tisch
- 61. Tisch
- 62. Tisch
- 63. Tisch
- 64. Tisch
- 65. Tisch
- 66. Tisch
- 67. Tisch
- 68. Tisch
- 69. Tisch
- 70. Tisch
- 71. Tisch
- 72. Tisch
- 73. Tisch
- 74. Tisch
- 75. Tisch
- 76. Tisch
- 77. Tisch
- 78. Tisch
- 79. Tisch
- 80. Tisch
- 81. Tisch
- 82. Tisch
- 83. Tisch
- 84. Tisch
- 85. Tisch
- 86. Tisch
- 87. Tisch
- 88. Tisch
- 89. Tisch
- 90. Tisch
- 91. Tisch
- 92. Tisch
- 93. Tisch
- 94. Tisch
- 95. Tisch
- 96. Tisch
- 97. Tisch
- 98. Tisch
- 99. Tisch
- 100. Tisch

Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Planung ist als Entwurf zu verstehen. Eine Baugenehmigung ist erforderlich. Die Ausführung ist Sache des Bauherrn. SYNN architecten ist für die Planung und Ausführung der Arbeiten verantwortlich. Alle Angaben sind ohne Gewähr.



Willkommen daheim.

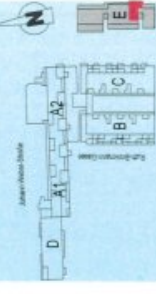
WOHNEN AM MARCHFELDKANAL  
stadt\_land\_fluss\_—  
1210 Wien, Rull-Brückmann-Gasse 1 / Steige 4

TOP 01

HAUS: E  
STOCK: EG  
TOP: 4/01

WOHNFL.	40,93 m <sup>2</sup>
GESAMT	40,93 m <sup>2</sup>
TERRASSE	11,00 m <sup>2</sup>
GARTEN	52,80 m <sup>2</sup>
Baugrunderaum 4,41 m <sup>2</sup>	

M 1:100



1200 Wien | Eighelmann-Lände 56-54  
Tel. 01 908 14 38

PLANSTAND: 11.03.2019

**SYNN**  
architekten

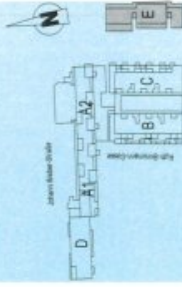


Willkommen daheim.

WOHNEN AM MARCHFELDKANAL  
 stadt\_land\_fluss\_

Z10 Wien, Rauh-Braunm-Gasse 1 / Stiege 3+4

ÜBERSICHTSPLAN UG



**ÖVW**  
 Bauträger GmbH

1200 Wien | Eighthaus | Lände 55-54  
 Tel. 01 908 14 38

PLANSTAND 18.03.2020

**SYN**  
 architekten



- LEGENDE:
- 135 E-Zähleran
  - 144 Heizkörper
  - 13 E-Zähleran
  - 2 Hebeanlage
  - Stiegenhaus 3+4
  - Sonst. Allgemeinflächen
  - 135 E-Zähleran
  - 144 Heizkörper
  - 135 Technikraum
  - BRE - Brandabschottung
  - Dekorationsebene
  - Paraböze ff. Eigentum
  - Änderungen vorbehalten!

## Objektbeschreibung

### **Moderne Gartenwohnung in ruhiger Lage – Ihr neues Zuhause in 1210 Wien**

Diese charmante **2-Zimmer-Gartenwohnung** bietet auf **ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche** ein durchdachtes Raumkonzept und ein behagliches Wohngefühl.

Herzstück der Wohnung ist die **großzügige Wohnküche (ca. 26,9 m<sup>2</sup>)**, die viel Platz für Ihre individuelle Gestaltung bietet – ob gemütliche Sofaecke oder stilvolle Essgruppe, hier fühlt man sich sofort wohl. Die angrenzende **Terrasse (ca. 11,3 m<sup>2</sup>)** und der **private Garten (ca. 52,8 m<sup>2</sup>)** laden zum Entspannen im Freien ein.

Weitere Highlights:

? **Modernes Badezimmer mit Dusche und WC**

? **Abstellraum für zusätzlichen Stauraum**

? **Heller Vorraum für einen freundlichen Empfang**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, dennoch gut angebundenen Lage in **Floridsdorf**. Geschäfte des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitmöglichkeiten sind in unmittelbarer Umgebung.

**Ein perfektes Zuhause für Singles, Paare oder als attraktive Anlageimmobilie!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de) - <https://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <475m

Apotheke <400m

Klinik <3.550m

Krankenhaus <550m

**Kinder & Schulen**

Schule <575m  
Kindergarten <950m  
Universität <925m  
Höhere Schule <4.825m

**Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <575m  
Einkaufszentrum <3.100m

**Sonstige**

Geldautomat <450m  
Bank <450m  
Post <2.575m  
Polizei <725m

**Verkehr**

Bus <125m  
U-Bahn <2.775m  
Straßenbahn <450m  
Bahnhof <2.675m  
Autobahnanschluss <3.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap