

## Erstbezug: 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia bei U6



**Objekt Id:** 718  
**Bundesland:** Wien  
**Bezirk:** Wien 20., Brigittenau  
**Ort:** Wien

**Preis:** € 245.000,00  
**Provision:** 3.0% plus 20.0% USt.

**Wohnfläche ca.:** 54,30 m<sup>2</sup>  
**Gesamtfläche ca.:** 54,30 m<sup>2</sup>  
**Loggia Fläche ca.:** 8,20 m<sup>2</sup>

**Verfügbar ab:** Ende Q 1 2019  
**Baujahr:** 1900  
**Zimmer:** 2.00  
**Anzahl Badezimmer:** 1  
**Anzahl WCs:** 1  
**Abstellraum:** ja  
**Heizung:** Etagenheizung  
**Heizwärmebedarf:** 117.49 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr

### Erstbezug: 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia bei U6

Generalsanierte Eigentumswohnung mit sehr guter Verkehrsanbindung nächst der U6

#### Gebäude:

Gründerzeithaus mit gegliederter Fassade; wird soeben komplett saniert.

#### Lage:

Dresdner Straße bei U6 mit erstklassiger Verkehrsanbindung und in 4 Gehminuten erreichbar. Gute Lage durch die Nähe zur nahegelegenen Donauinsel; Fachschule Technikum Wien, das Institut für Physikalische Medizin Brigittenau sowie das Lorenz-Böhler-Krankenhaus und ein Labor sind in unmittelbarer Nähe. Das Wohnzimmer ist Richtung der Seitengasse ausgerichtet und das Schlafzimmer in den Innenhof mit Grünblick.

#### Öffentliche Anbindungen:

U-Bahnlinie U6, Autobuslinie 5A, 37A, Straßenbahnlinien 2, Schnellbahnen S1, S2, S3, S4, S7, S80 Traisengasse

#### Infrastruktur:

Schulen, Gastronomie, Supermärkte, zahlreiche Nahversorger unmittelbarer Nähe, für vielfältige Einkäufe bieten sich Brigittenauer Passage und Millenium City an.

#### Ausstattung:

Eiche-Parkettböden in Wohnzimmer und Schlafzimmer, Echtholztüren, neue 3-fach Isolierglasfenster, Feinsteinzeugboden in Küche und Bad, weiß verflies mit bodengleicher Dusche, Waschtisch, Handtuchhalter-Heizkörper, Kludi-Armaturen im Badezimmer, Waschmaschinenanschluss, WC, Gasetagenheizung,

Heizkörper, Kabelanschluss, Sprechanlage.

**Weiteres:**

Ein Personenlift wird 2019 errichtet und das Stiegenhaus ausgemalen. Die anteiligen Lifterrichtungskosten sowie Kosten für Stiegenhaussanierung und Fassadenrevitalisierung sind bereits im Kaufpreis enthalten, es fallen für den Käufer keine weiteren Kosten an.

Kellerabteil vorhanden.

**Hinweis:**

Die im Expose angeführten Fotos sind Beispiele renovierter Wohnungen in diesem Haus und dienen der Veranschaulichung. Sie entsprechen nicht dem Grundriss oder der geplanten Raumaufteilung.



