

Wien, Brigittenau

## Wohnung mit viel Potential - Gemeinschaftsdachterrasse

*Número da propriedade: 20253445016*



PREÇO DE COMPRA: 280.000 EUR • ÁREA: ca. 77,84 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2.5

Número da propriedade: 20253445016 - 1200 Wien, Brigittenau

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 20253445016 - 1200 Wien, Brigittenau

## Numa vista geral

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| Número da propriedade | 20253445016              |
| Área                  | ca. 77,84 m <sup>2</sup> |
| Quartos               | 2.5                      |
| Quartos               | 1                        |
| Casas de banho        | 1                        |
| Ano de construção     | 1900                     |

|                             |                                           |
|-----------------------------|-------------------------------------------|
| Preço de compra             | 280.000 EUR                               |
| Apartamento                 | Piso                                      |
| Comissão para arrendatários | 3% des Kaufpreises zzgl. gesetzl. USt     |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida |

Número da propriedade: 20253445016 - 1200 Wien, Brigittenau

## Dados energéticos

|                                   |            |                                                          |                          |
|-----------------------------------|------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás        | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Certificado Energético válido até | 16.03.2031 | Procura final de energia                                 | 161.90 kWh/m²a           |
| Aquecimento                       | Gás        | Classificação energética                                 | C                        |
|                                   |            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1900                     |

Número da propriedade: 20253445016 - 1200 Wien, Brigittenau

## O imóvel





Número da propriedade: 20253445016 - 1200 Wien, Brigittenau

## O imóvel



Número da propriedade: 20253445016 - 1200 Wien, Brigittenau

## O imóvel





Número da propriedade: 20253445016 - 1200 Wien, Brigittenau

## O imóvel





Número da propriedade: 20253445016 - 1200 Wien, Brigittenau

## O imóvel



Número da propriedade: 20253445016 - 1200 Wien, Brigittenau

## O imóvel





Número da propriedade: 20253445016 - 1200 Wien, Brigittenau

## O imóvel



Número da propriedade: 20253445016 - 1200 Wien, Brigittenau

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



Número da propriedade: 20253445016 - 1200 Wien, Brigittenau

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf gelangt eine großzügig geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage. Die Immobilie befindet sich im sanierungsbedürftigen Zustand und bietet somit die ideale Gelegenheit, eigene Wohnräume zu verwirklichen oder eine nachhaltige Wertsteigerung durch Renovierung zu erzielen. Außerdem ist der Wohnung ein Kellerabteil zugeordnet und es gibt eine großzügige Gemeinschaftsdachterrasse.

### Raumaufteilung:

- ein geräumiger Vorraum mit ausreichend Platz für Garderobe oder Stauraum
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- zwei große, helle Zimmer mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit
- eine großzügige Küche, die genügend Platz für Essbereich und moderne Küchengestaltung bietet

### Besonderheiten:

- attraktive Raumaufteilung mit viel Gestaltungsfreiheit
- hervorragende Basis für eine individuelle Sanierung
- zentrale Lage in der Webergasse mit guter Anbindung

### Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in der Webergasse im 20. Wiener Gemeindebezirk. Diese Lage verbindet urbanes Leben mit bester Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

### Öffentlicher Verkehr / Anbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend: Die U-Bahnstation Friedensbrücke (U4) ist in wenigen Minuten (~300M) zu Fuß erreichbar. Straßenbahn- und Buslinien liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum sowie zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten. Der nahegelegene Franz-Josefs-Bahnhof bietet zusätzliche S-Bahn- und Regionalzugverbindungen.

### Nahversorgung & Infrastruktur

In der Umgebung finden sich zahlreiche Supermärkte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und Restaurants, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Schulen, Kindergärten sowie weitere Bildungseinrichtungen liegen ebenfalls in der Nähe. Auch ärztliche Versorgung und Apotheken sind gut erreichbar.

#### Parks & Grünflächen

Für Erholung im Grünen bietet sich der fußläufig erreichbare Augarten an, laden zu Spaziergängen, Sport oder entspannten Stunden im Freien ein.

#### Parkmöglichkeiten / Verkehr

In der Umgebung gilt eine Kurzparkzone mit entsprechenden Anwohnerregelungen. Zusätzlich stehen in nächster Nähe Tiefgaragenplätze zur Verfügung.

Número da propriedade: 20253445016 - 1200 Wien, Brigittenau

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)