

## Wohnen in zentraler Lage – urban, lebendig und bestens angebunden

---



### Eckdaten

Wohnfläche: 90,49 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: 101,6 kWh/m<sup>2</sup>a

Zimmer: 4

### Kosten

Kaufpreis: 299.000,00 €

Provision: 3 % + MWSt

Monatliche Kosten gesamt: 286,18 €

## Detailinformationen

---

Diese geräumige 4-Zimmerwohnung in Ruhelage des 20. Bezirks bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, sondern auch eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangeboten in direkter Umgebung. Im 5. Liftstock gelegen, genießen Sie eine angenehme Ruhe und dennoch alle Vorzüge der Stadt direkt vor der Tür. Hier finden Sie eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Erholung. Ein ideales Zuhause für Familien und Stadtliebhaber!

Diese Wohnung besticht durch ihre durchdachte und funktionale Raumaufteilung und bietet mit rund 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für eine kleine Familie. Im Eingangsbereich erwartet Sie ein geräumiger Vorraum, von dem die einzelnen Bereiche der Wohnung zentral zu begehen sind. Durch die großen Fenster gelangt viel Licht und Luft in die Räume, sodass eine freundliche und lichtdurchflutete Wohnatmosphäre entsteht. Mit zwei Schlafzimmern, einem großzügigen Wohnzimmer, einem separaten Esszimmer, einer geräumigen Küche, einem Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, einem Abstellraum und einem WC bietet diese Wohnung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein rund 3 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil. Die Wohnung weist einen gewissen Instandhaltungsrückstau auf, aber nach einer entsprechenden Modernisierung können Sie hier Ihren Wohntraum verwirklichen.

Die Lage mitten in einer der aufstrebendsten Wohngenden Wiens überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur und Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und bietet ein hohes Maß an Lebensqualität. Der Stadtteil Brigittenau ist ein lebhafter und multikultureller Bezirk, was ihm seinen einzigartigen Charakter verleiht. Ihr neues Heim bietet eine optimale Kombination aus urbaner Anbindung und naturnahem Wohnen.

Exzellente Nahversorgung und abwechslungsreiche Kulinarik finden Sie in den umliegenden Geschäften des täglichen Bedarfs und den zahlreichen Cafés und Restaurants, sodass Sie immer gut versorgt sind. Das riesige Einkaufszentrum Millennium City bietet weitere, bequeme Einkaufsmöglichkeiten und Unterhaltungsmöglichkeiten (Multiplex-Kino).

Medizinische Versorgung durch Apotheken und Ärzten ist neben einem großen Angebot an Schulen und Kindergärten gewährleistet.

Für Freizeit und Erholung liegen der Augarten, der Donaukanal sowie die Donauinsel nicht weit entfernt und laden zu Spaziergängen, Sport oder zum Entspannen im Grünen ein.

Mit U-Bahn, Bus, Straßenbahn und S-Bahn in unmittelbarer Nähe sind Sie immer bestens angebunden und gelangen schnell und unkompliziert in die Wiener Innenstadt und zu anderen wichtigen Zielen. Die Wohnung ist nur 5 Gehminuten von der U-Bahn-Station Jägerstraße (U6, Straßenbahnlinien 5, 31 und 33 und die Buslinien 5A und 5B) und 15 Gehminuten von der S-Bahn-Station Traisengasse (diverse S-Bahnen und Regionalzüge) entfernt. Mit dem Auto erreichen Sie schnell den Autobahnanschluss A22.







