

# STRASSESEITIGE 2-ZIMMER WOHNUNG IN DER BRÜNNER STRASSE



**Objektnummer: 960/70927**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brünner Straße 124
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,36 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Gesamtmiete	913,62 €
Kaltmiete (netto)	728,03 €
Kaltmiete	830,57 €
Betriebskosten:	102,54 €
USt.:	83,05 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Tibaj**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60

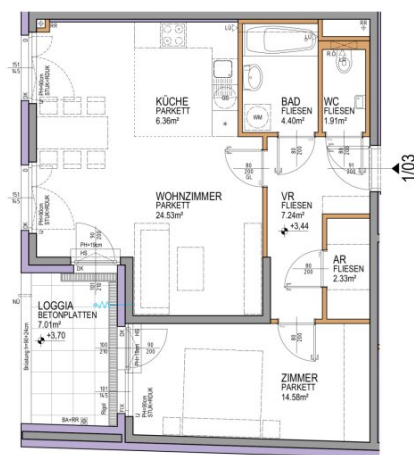




1210 WIEN  
 Brünnerstraße 124-126,  
 Siemensstraße 2-6,  
 Kantnergasse 53

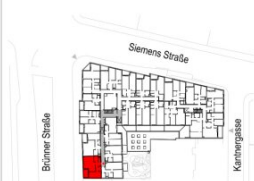
STIEGE	1
STOCK	1.0G
TOP	1 / 03

VORRAUM	=	7.24 m <sup>2</sup>
WC	=	1.91 m <sup>2</sup>
BAD	=	4.40 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	=	2.33 m <sup>2</sup>
KÜCHE	=	6.36 m <sup>2</sup>
WOHNZIMMER	=	24.53 m <sup>2</sup>
ZIMMER	=	14.58 m <sup>2</sup>
LOGGIA	=	7.01 m <sup>2</sup>
<b>WOHNNUTZFLÄCHE</b>	<b>=</b>	<b>68.36 m<sup>2</sup></b>
KELLERABTEL 1 / 03	=	2.02 m <sup>2</sup>



LEGENDE

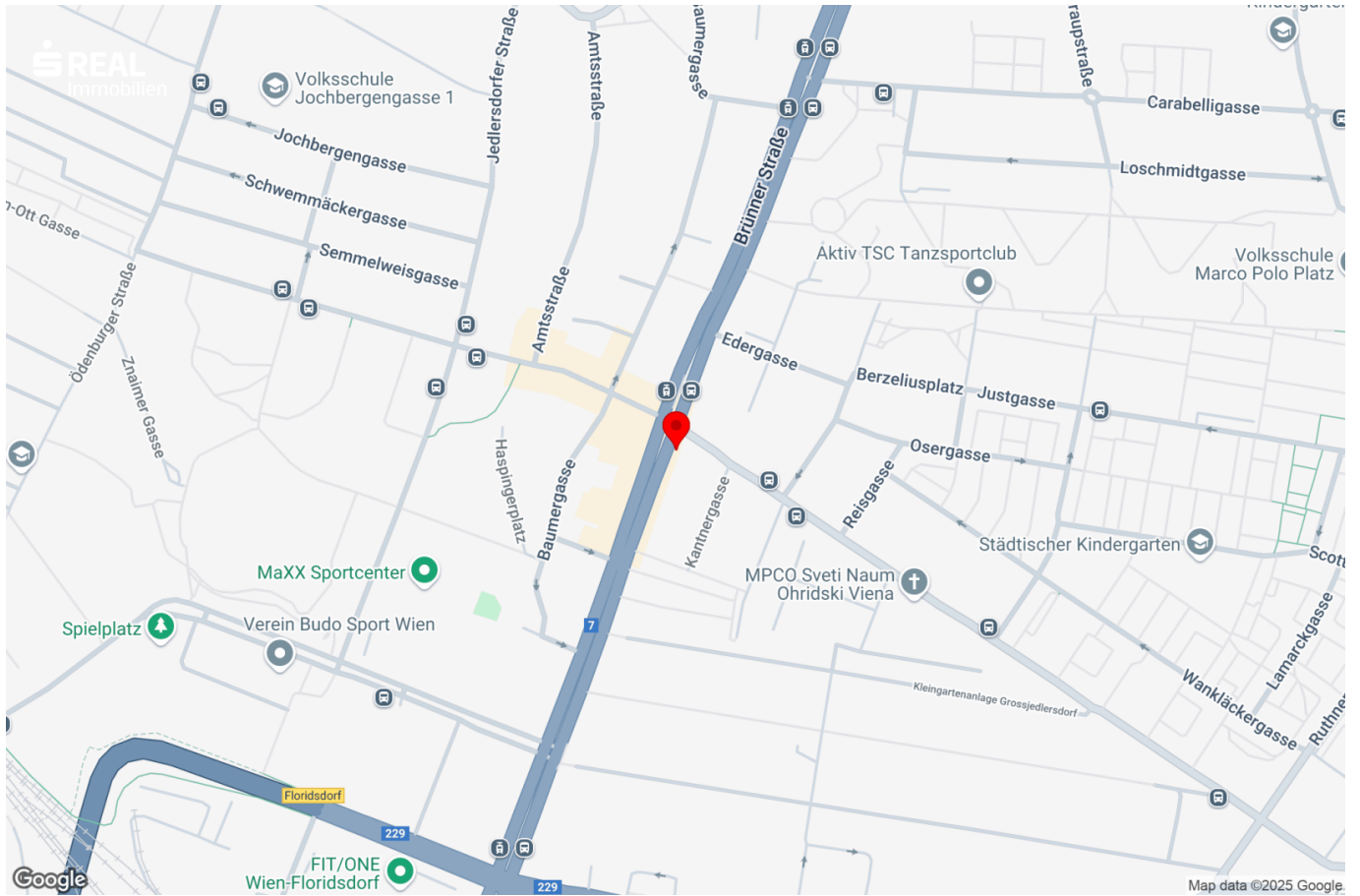
- |                          |                                 |                               |  |
|--------------------------|---------------------------------|-------------------------------|--|
| DK - Fenster (Dreh-Kipp) | Fertige Fussbodenoberkante      | U - Innenjalousie             | Wasseranschluss                              |
| DK - Tür (Dreh-Kipp)     | PH - Fertige Parapethöhe        | GL - Glaslichte               | LÜ - Lüftung                                 |
| DKD - Stülplaster        | STUK - Sturzunterkante          | HS - Holzleiste (demonierbar) | R.O. - Revisionsöffnung 60/60cm              |
| Fv - Fingverglasung      | FDUK - Fertige Deckenunterkante | RR - Regenrohr                | EL - Leerenöffnung für elektrische Türöffner |
|                          | VK - Vorderkante                | BA - Bodenablauf              | EFS - Elektronischer freilaufschließer       |
|                          | LRH - lichte Raumhöhe           | DA - Dachablauf               | MTH - Magnetventil                           |
|                          | AJ - Aussenjalousie             | NU - Notüberlauf              |  |



HINSICHTLICH DER BODEN- UND WANDBELÄGE, SOWIE DER ELEKTRO-, SANITÄR- UND SONSTIGEN AUSSTATTUNGEN GILT AUSSCHLIESSLICH DIE JEWEILS AKTUELLE BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG. SONSTIGE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN NUR DER VERANSCHAULICHUNG UND WERDEN NICHT GELIEFERT. UNVERBINDLICHE PLANKOPIE. ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUFÜHRUNG VORBEHALTEN NATURMASSE. ERFORDERLICH! ALLE QUADRATMETERANGABEN SIND NACH ROHBAUMASSEN BERECHNET. DIE DARGESTELLTEN HEIZKÖRPER SIND ALS SYMBOL ZU VERSTEHEN. ÄNDERUNGEN BEZÜGLICH GRÖSSE UND LAGE BEHALTEN WIR UNS VOR.

**ERSTE IMMOBILIEN**  
 Kapitalanlagegesellschaft m. b. H.

DI JOSEF KNITZL ARCHITECT  
 ARCHITECTUR  
 1100 WIEN  
 T +43 1 40 10 10  
 F +43 1 40 10 10  
 E office@jknitzl.at



## Objektbeschreibung

Zur provisionsfreien Anmietung gelangt eine moderne Wohnung in einem schönen Neubau in der Brünner Straße.

Sie befindet sich im 1. Stock und ist straßenseitig ausgerichtet (Brünner Straße).

### **Ausstattung:**

Das Objekt ist mit einem schönen Boden, bzw. Fliesen verlegt, mit Thermofenstern ausgestattet und es wird zentral beheizt.

Der Grundriss erfüllt die heutigen Anforderungen.

Das Haus verfügt über alle Annehmlichkeiten eines Neubaus, wie z.B. zahlreiche Fahrrad- und Kinderwagenräume, einen begrünten Innenhof, eine Gemeinschaftsterrasse im 6. Stock oder eine hauseigene Garage (derzeit voll vermietet).

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

### **Lage:**

Gute Verkehrslage im 21. Wiener Gemeindebezirk, in der Brünner Straße.

Öffentliche Verkehrsmittel: Straßenbahnlinien 30 und 31 (schnelle Anbindung nach Floridsdorf, bzw. Stammersdorf) sowie Buslinie 31A (Richtung Siemensstraße, bzw. Kagraner Platz)

Der Bahnhof Wien Brünner Straße (S-Bahn) befindet sich ebenfalls unweit der Anlage.

Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Vermieter hin.

**Die Interessenten müssen ein Mindesteinkommen iHv. 2,5 x Bruttomiete vorweisen können, dh. in diesem Fall EUR 2.300,- netto.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <50m

Apotheke <75m

Klinik <1.025m

Krankenhaus <1.050m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <100m  
Kindergarten <150m  
Universität <1.950m  
Höhere Schule <2.275m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <125m  
Einkaufszentrum <550m

### **Sonstige**

Geldautomat <50m  
Bank <50m  
Post <50m  
Polizei <450m

### **Verkehr**

Bus <75m  
U-Bahn <2.050m  
Straßenbahn <75m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap