

Brünner Straße 340/2/8, 1210 Wien | Wohnung | Objektnummer: 9569

Nähe Stammersdorf und Marchfeldkanal, moderne 2-Zimmerwohnung mit 2 Terrassen



Ihr Ansprechpartner

Bruno Brehm

01 595 21 80
+43 6609994999

office@brehm.at

Nähe Stammersdorf und Marchfeldkanal, moderne 2-Zimmerwohnung mit 2 Terrassen



Lage

Das Haus liegt nahe dem Marchfeldkanal in Stammersdorf am Wiener Stadtrand im 21. Bezirk.

Beschreibung

Die 2 Zimmer Wohnung mit einer **Wohnnutzfläche von ca. 69m²** (inklusive 4,5m² Loggia) befindet sich im **Erdgeschoss/Hochparterre einer 1995 erbauten Wohnanlage in der Brünnerstraße 340, 1210 Wien.**

Die Wohnung verfügt über 2 Terrassen. Die Westseitige Richtung Brünnerstraße ist durch einen Grünstreifen, einen Gehweg und einen weiteren Grünstreifen mit Bäumen von der Brünnerstraße abgeschirmt. Die ca. 14 m² große Ostseitige Innenhofterrasse - wohn auch das Schlafzimmer ausgerichtet ist - liegt abseits der Brünnerstraße sowie ein Kellerabteil (ca.1,3m²).

RAUMAUFTeilUNG:

Die Wohnung wird über einen geräumigen und hellen Vorraum betreten der mit großen verglasten Flügeltüren an den offenen Wohnbereich angrenzt und Zugang zur 8,2m² Innenhofterrasse bietet.

Die Wohnung ist gut geschnitten (guter Grundriss). Der Wohnbereich hat eine Größe von 31m². Der Essbereich und die Küche liegen um 5 Stufen erhöht und sind mit großen Fensterflächen Richtung Westen ausgestattet. Der Sofa TV Bereich liegt ein wenig unterhalb des Essbereichs und ist durch die 5 Stufen räumlich getrennt. An den Essbereich offen angrenzend befindet sich die voll ausgestattete Dieter-Knoll Küche (7,5 m²). Vom Essbereich kann auch die West-Terrasse und die kleine Gartennfläche begangen werden.

Vom Wohnbereich gelangt man in den Gang, über welchen das ostseitige Schlafzimmer (ca.12,62m²), ein modernes Badezimmer mit Badewanne und Duschwand, ein getrenntes WC und einen Abstellraum erreichbar sind.

Die Ostseitige 12,7m² große Freifläche, bestehend aus 4,5m² Loggia und 8,2m² Terrasse, kann vom Vorraum oder

auch vom Schlafzimmer aus begangen werden. Eine große Freifläche die durch die Nachbarbebauung vor zuviel Sonneneinstrahlung geschützt ist. Diese Terrasse wird man auch im Sommer gut nutzen können.

- Vorraum
- Wohnbereich
- Gang
- Zimmer (ca.12,62m²)
- Abstellraum
- Bad
- Wc
- Loggia (ca.4,51m²) + angrenzende Terrasse (ca.8,27m²)
- erhöhter Essbereich (räumlicht Trennung vom Wohnbereich über 5 Stufen)
- Küche
- Garten (ca. 14,73m²)

AUSSTATTUNG

Die Wohnung ist sehr gut ausgestattet und wird frisch ausgemalt übergeben.

Die Eigentümerin hat die Wohnung 2020 sanieren/modernisieren lassen (u.a. neues Bad & WC, neue Küche (Dieter Knoll Collection), neuer Boden, Wände und Teile der Elektrik sowie der Verrohrung) und selbst bewohnt.

Da die Eigentümerin jetzt ins Ausland gezogen ist, wird die Wohnung verkauft.

Modernes Bad: Badewanne mit Glasduschwand, Waschtisch mit Waschbecken und Unterbaukasten, Waschmaschinenanschluss

Getrenntes WC (mit Wasserboiler)

Moderne Küche: ‚Dieter Knoll Collection‘ Markenküche bestehend aus Kühlschrank mit separatem Gefrierschrank, Geschirrspüler, Cerankochfeld, Backrohr, Dunstabzug und versteckten Steckdosen sowie USB-Anschlüssen

Die Betriebskosten belaufen sich derzeit auf 171,89 Euro (inkl. 69,48€ Reparaturrücklage und Ust.).

LAGE IM DETAIL

Die Wohnung **in der Brünnerstraße 340** liegt am Stadtrand von Wien nahe zum Marchfeldkanal im Floridsdorfer Bezirksteil Stammersdorf. Die grüne Lage ist ideal für Outdoorbegeisterte oder Hundebesitzer geeignet um Spaziergänge oder Radtouren zu machen.

INFRASTRUKTUR

In unmittelbarer **fußläufiger Umgebung** befinden sich **Supermärkte** (Billa Plus und Hofer) und der in ruhiger Grünlage liegende **Marchfeldkanal**.

Mit dem Fahrrad ist man in ca.10 Minuten beim Gerasdorfer Badeteich.

VERKEHRSANBINDUNG

In 8 Gehminuten ist man in bei der Endstation Stammerdorf der Straßenbahn Linie 31 und 30. Die Straßenbahnlinie 31 bringt einen unter anderem zur S-Bahnhof Brünnerstraße (S3,S4), Bahnhof Floridsdorf (U6,S2,S4,..) oder man bleibt gemütlich in der Straßenbahnsitzen und fährt in 41 Minuten zum Schottenring. Oder man geht in 7 Minuten zur Bushaltestelle Stammerdorf, wo einen die Regionalbusse 501 und 510 unter anderem zur U1 bringen können.

Das Zentrum Wiens (Stephansplatz) erreicht man öffentlich in 42 Minuten.

Garage bzw. Parkplatzmöglichkeit

Es besteht die Möglichkeit einen Garagenplatz auf der Liegenschaft anzumieten. Weiters besteht die Möglichkeit einen Abstellplatz in der Nähe kostenfrei in der Nacht zu benützen.

Sonstige Angaben

Im Haus befindet sich ein **Fahrradraum** und ein **Trocken- und Waschraum**, der gemeinschaftlich genützt werden kann. Die Wohnung verfügt über ein **Kellerabteil**.

Alleinvermittlung. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Brehm Immobilien als Doppelmakler tätig ist.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 64,69 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 69,36 m ²	Beziehbar:	ab sofort
Gartenfläche:	ca. 14,73 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Kellerfläche:	ca. 1,34 m ²	Mobiliar:	Küche, Bad
Terrassenfläche:	ca. 8,27 m ²	Heizung:	Fernwärme
Loggiafläche:	ca. 4,67 m ²		
Etage:	EG	Bauart:	Neubau
Zimmer:	2	Zustand:	gepflegt
Bäder:	1	Baujahr:	1995
WCs:	1	Ausrichtung:	Ostwesten
Abstellräume:	1	Letzte Sanierung:	2020
Gärten:	1	Energieausweis	
Keller:	1	Gültig bis:	27.06.2023
Terrassen:	1	HWB:	 67 kWh/m ² a
Loggien:	1	fGEE:	 1,16

Ausstattung

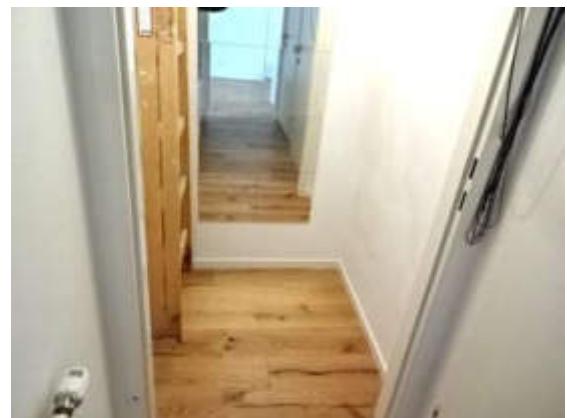
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse	Bad:	Badewanne
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz	Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV	Extras:	Wasch- / Trockenraum, Fahrradraum, Abstellraum

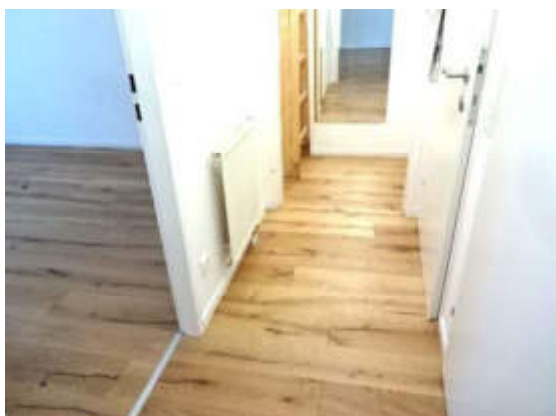
Preisinformationen

Kaufpreis:	auf Anfrage	Reparaturrücklage:	43.000,00 € per 31.12.2022
Betriebskosten:	93,10 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Reparaturrücklage:	69,48 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Umsatzsteuer:	9,31 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Monatliche Gesamtbelastung:	171,89 €		

Weitere Fotos



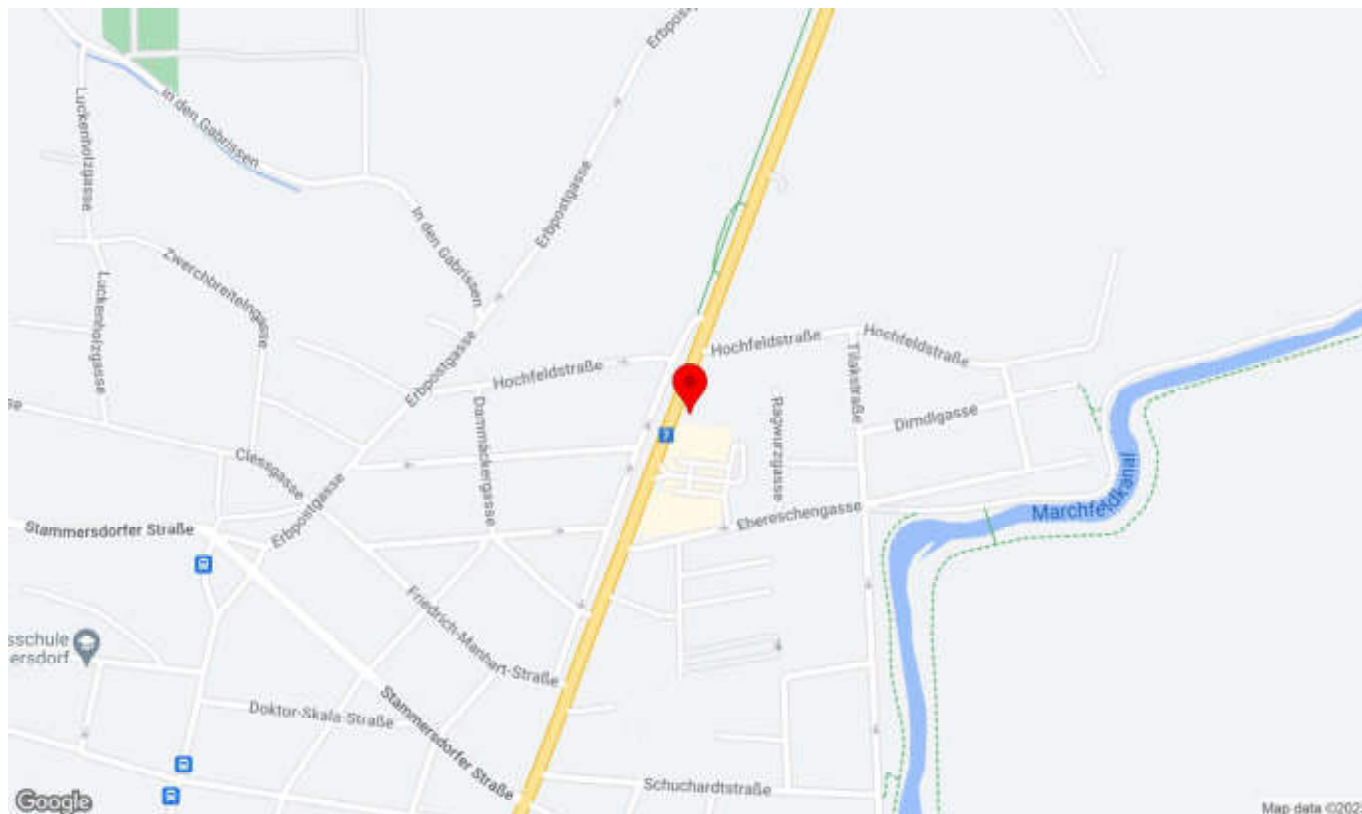






Lage

Brünnler Straße 340/2/8, 1210 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	2.025 m
Apotheke	700 m
Klinik	5.800 m
Krankenhaus	1.075 m

Nahversorgung

Supermarkt	125 m
Bäckerei	525 m
Einkaufszentrum	3.425 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	3.450 m
Straßenbahn	600 m
Bahnhof	3.350 m
Autobahnanschluss	4.100 m

Kinder & Schulen

Schule	875 m
Kindergarten	975 m
Universität	1.650 m
Höhere Schule	5.350 m

Sonstige

Bank	575 m
Geldautomat	575 m
Post	3.150 m
Polizei	1.150 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan

