

**Exklusiver Altbau-Erstbezug – hochwertige Materialien,
helle 2 Zimmer & ruhige Loggia ins Grüne**



Objektnummer: 8428/107

Eine Immobilie von SIMPLICITY Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Erlgasse |
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1120 Wien |
| Baujahr: | 1900 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 50,50 m ² |
| Nutzfläche: | 58,00 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | C 68,70 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,36 |
| Kaufpreis: | 299.000,00 € |
| Betriebskosten: | 162,29 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

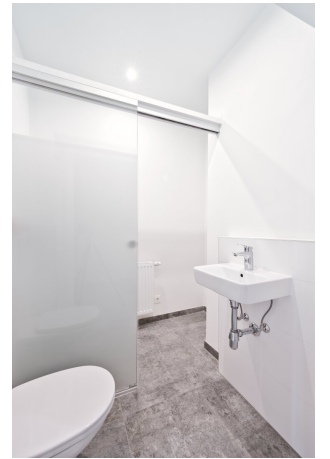
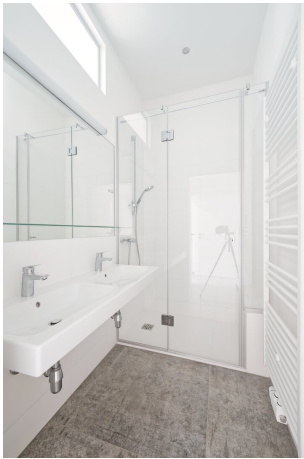
Ihr Ansprechpartner

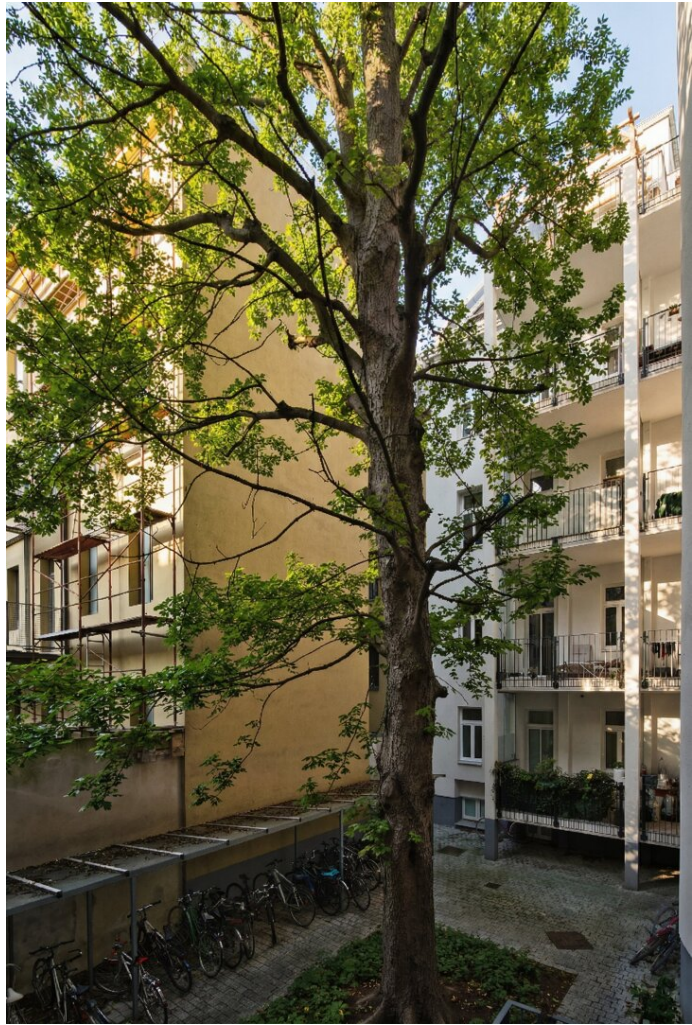


Romeo Graf

SIMPLICITY Immobilien GmbH
Haymogasse 63/2
1230 Wien









Objektbeschreibung

Diese sanierte Altbauwohnung im Erstbezug kombiniert historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Auf rund 50 m² erwarten Sie ein großzügiger Wohnraum, ein helles Schlafzimmer, eine hochwertige Küche sowie ein modernes Bad mit bodenebener Dusche.

Das stille Highlight ist die 7 m² große Loggia, die in den grünen, ruhigen Innenhof blickt und sich wie ein zweites Wohnzimmer im Freien anfühlt.

Das Gebäude wurde 2007 umfassend modernisiert und bietet heutigen Wohnstandard ohne Kompromisse.

Dank der Nähe zu U4, U6, S-Bahn und Bahnhof Meidling ist die Wohnung ideal für Paare, Singles, Pendler und alle, die urban und gleichzeitig entspannt wohnen möchten.

Kaufpreis: € 299.000,—

Monatliche Kosten: 330,33€ inkl. Umsatzsteuer, Betriebskosten, Reparaturrücklage, Heizung und Warmwasser

Um alle Bilder zu dieser Immobilie sehen zu können, fordern Sie bitte per Anfrage unser umfangreiches Exposé an.

Bitte senden Sie Ihre Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap