

**Ruhige, charmante Wohnung im generalsanierten Altbau  
mit Top-Anbindung!**



**Objektnummer: 8428/106**

**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:                   | 64,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 68,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,36                           |
| Kaufpreis:                    | 288.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 149,33 €                         |
| Heizkosten:                   | 91,79 €                          |
| USt.:                         | 31,69 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Romeo Graf**

SIMPLICITY Immobilien GmbH  
Draschestraße 17 / 24









## Objektbeschreibung

Diese 64 m<sup>2</sup> große Altbauwohnung bietet zwei großzügige Zimmer mit hohen Decken, gepflegtem Fischgrätparkett und klassischem Wiener Flair. Der aktuelle Zustand ist sofort nutzbar, eignet sich aber perfekt, um Schritt für Schritt ein individuelles Wohnkonzept zu verwirklichen – eine echte Gelegenheit für Eigennutzer, die Gestaltungsspielraum suchen.

Eine separate Küche, ein praktischer Abstellraum sowie ein modernisiertes Gebäude (Generalsanierung 2007) schaffen funktionalen Komfort und sorgen für langfristige Sicherheit.

Die Lage nahe U4, U6, S-Bahn und Bahnhof Meidling macht die Wohnung besonders attraktiv für Pendler, Kreative, Singles und Paare.

**Kaufpreis:** € 299.000,–

**Monatliche Kosten:** 359,25€ 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