

**Ruhige, helle 2-Zimmer-Wohnung im generalsanierten
Altbau**



Objektnummer: 8428/106-1

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 ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 68,70 kWh / m ² * 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 m² 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