

**Exklusive 3-Zimmer-Wohnung – hochwertig saniert, helle 3 Zimmer, ideale Lage**



**Objektnummer: 8428/110-3**

**Eine Immobilie von SIMPLICITY Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	65,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 68,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	162,08 €
Heizkosten:	65,26 €
USt.:	25,87 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

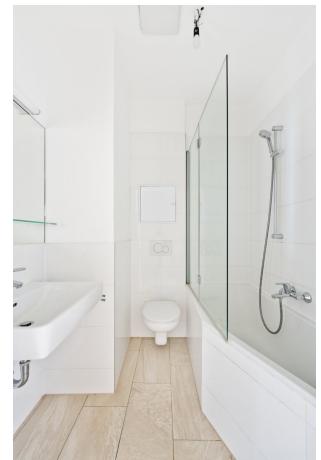


**Matthias Kundi**

SIMPLICITY Immobilien GmbH  
Haymogasse 63/2











## Objektbeschreibung

Diese sanierte Altbauwohnung im Erstbezug kombiniert historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Auf rund 65 m<sup>2</sup> erwarten Sie ein großzügiger Koch- und Essbereich, 3 helle Schlafzimmer, ein Gäste-WC, sowie ein modernes Bad mit WC, Badewanne und Waschmaschinenanschluss.

Das Gebäude wurde 2017 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:** € 349.000,-

**Monatliche Kosten:** 347,04€ 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