

## **Ihre perfekte erste Eigentumswohnung**



**Objektnummer: 21127105**  
**Eine Immobilie von MPImmo**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauffgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1958
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	23,31 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	23,31 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	23,31 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 77,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,84
Kaufpreis:	89.000,00 €
Betriebskosten:	76,54 €
USt.:	7,76 €
Provisionsangabe:	

3.204,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bernhard Gstaltmeyr-Saroni**

Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.



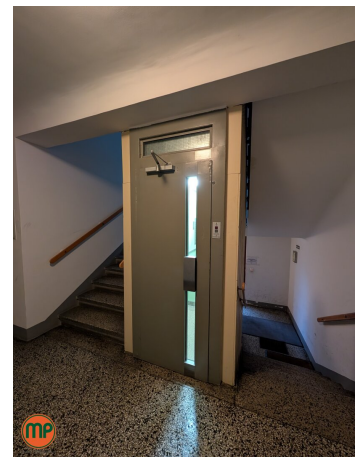
Mitglied des  
immobilienring.at

Arbeitergasse 33  
1050 Wien

T 0043 1 595 15 80  
H 0043 664 49 49 6  
F 0043 1 595 11 70

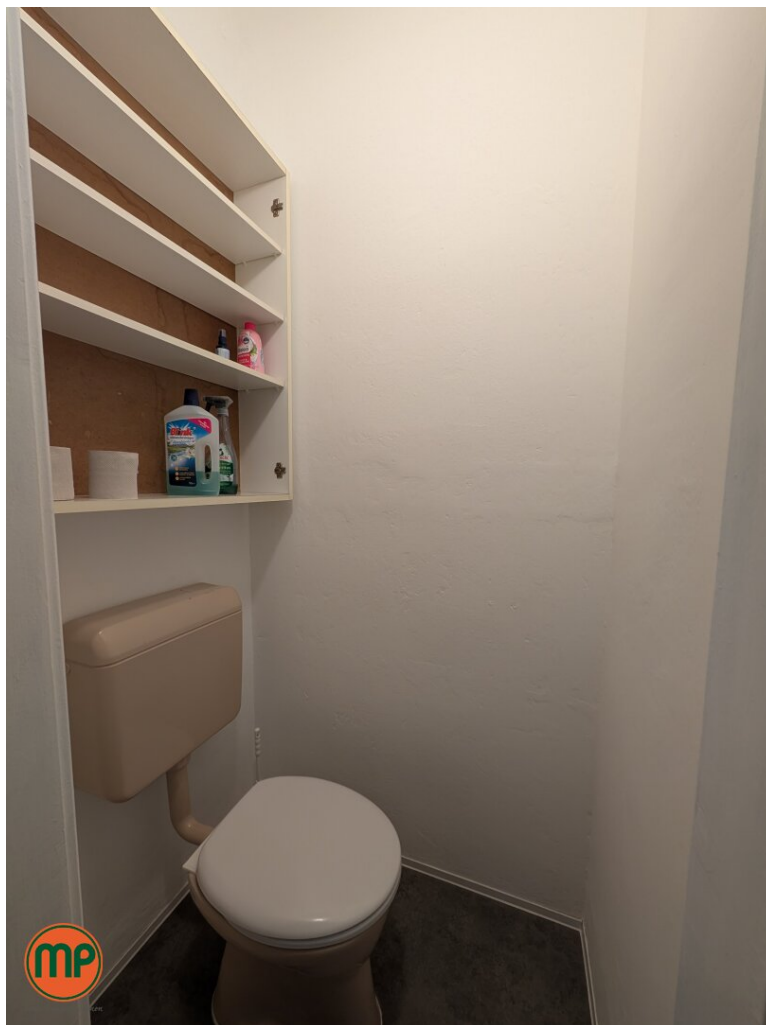
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

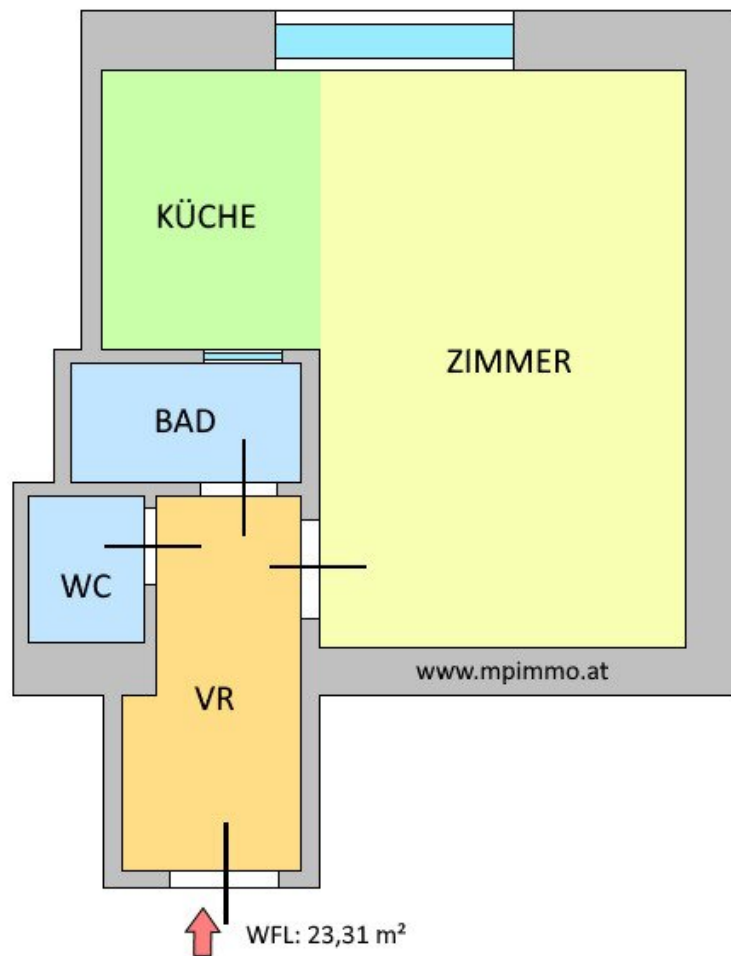
Termin zur

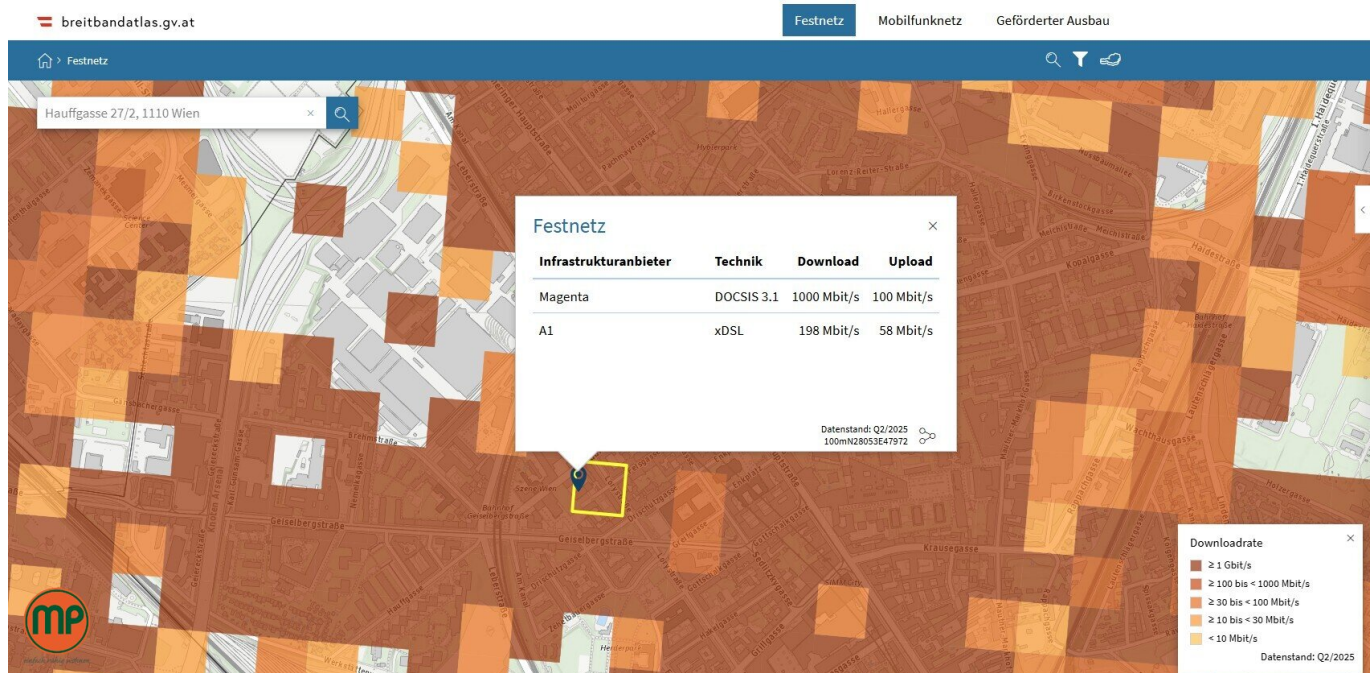








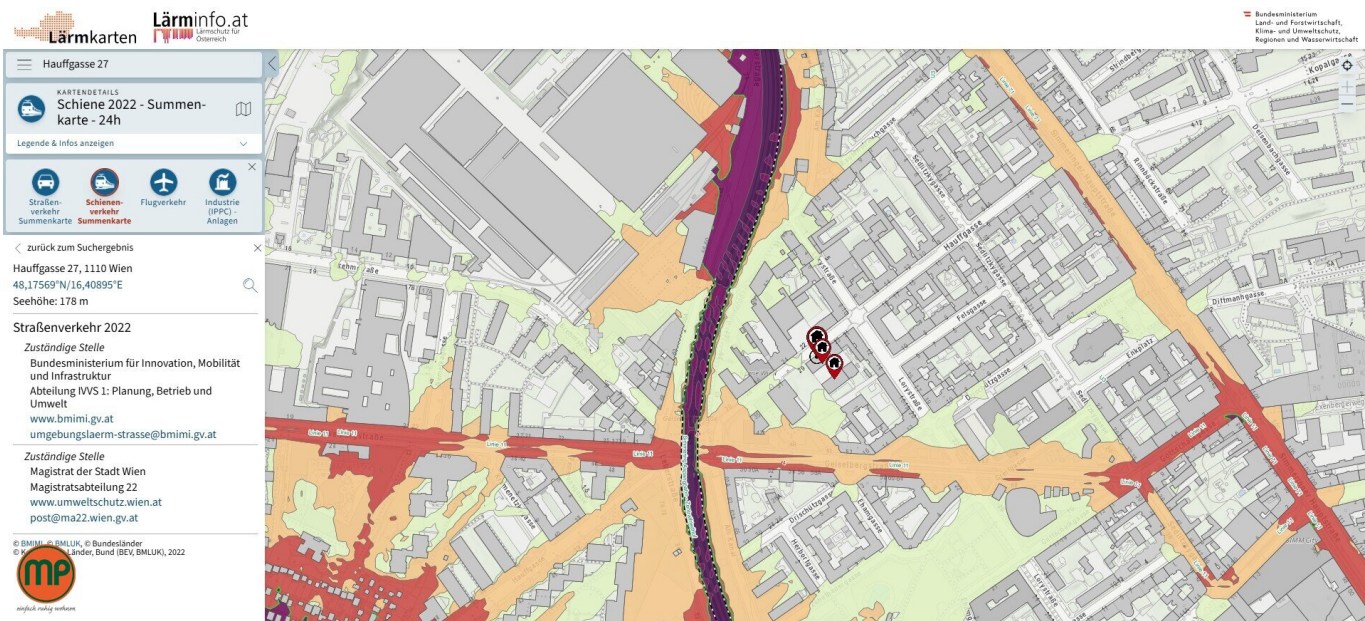


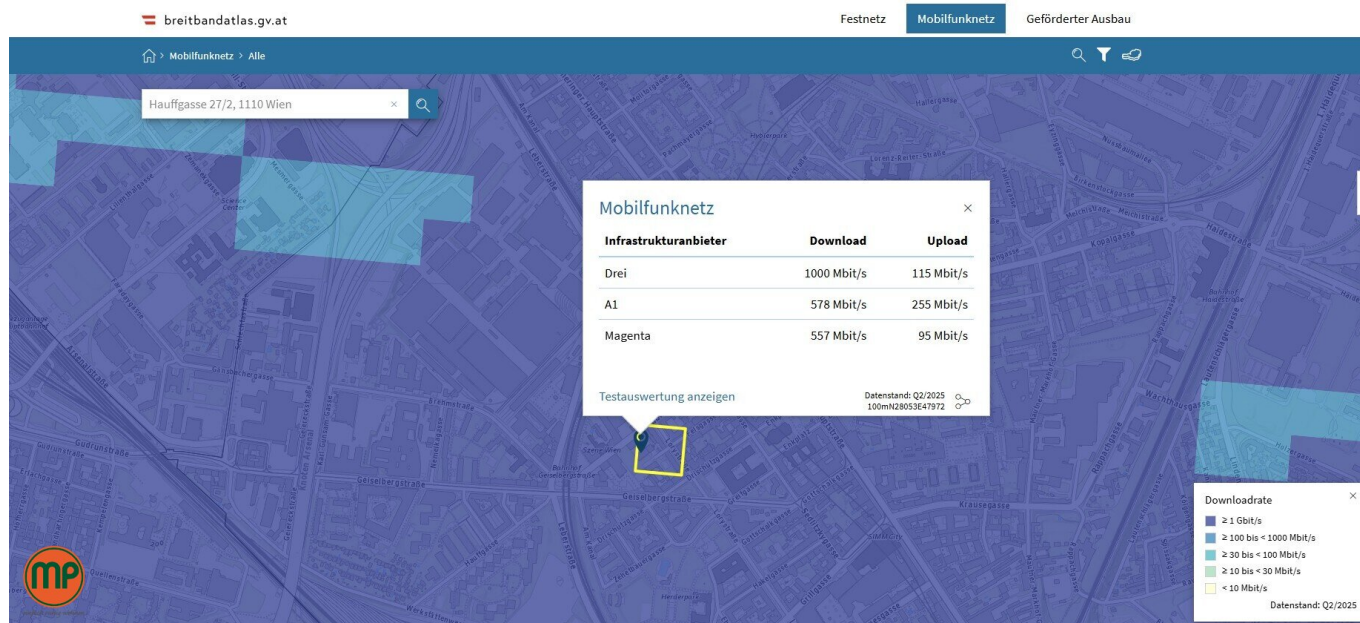




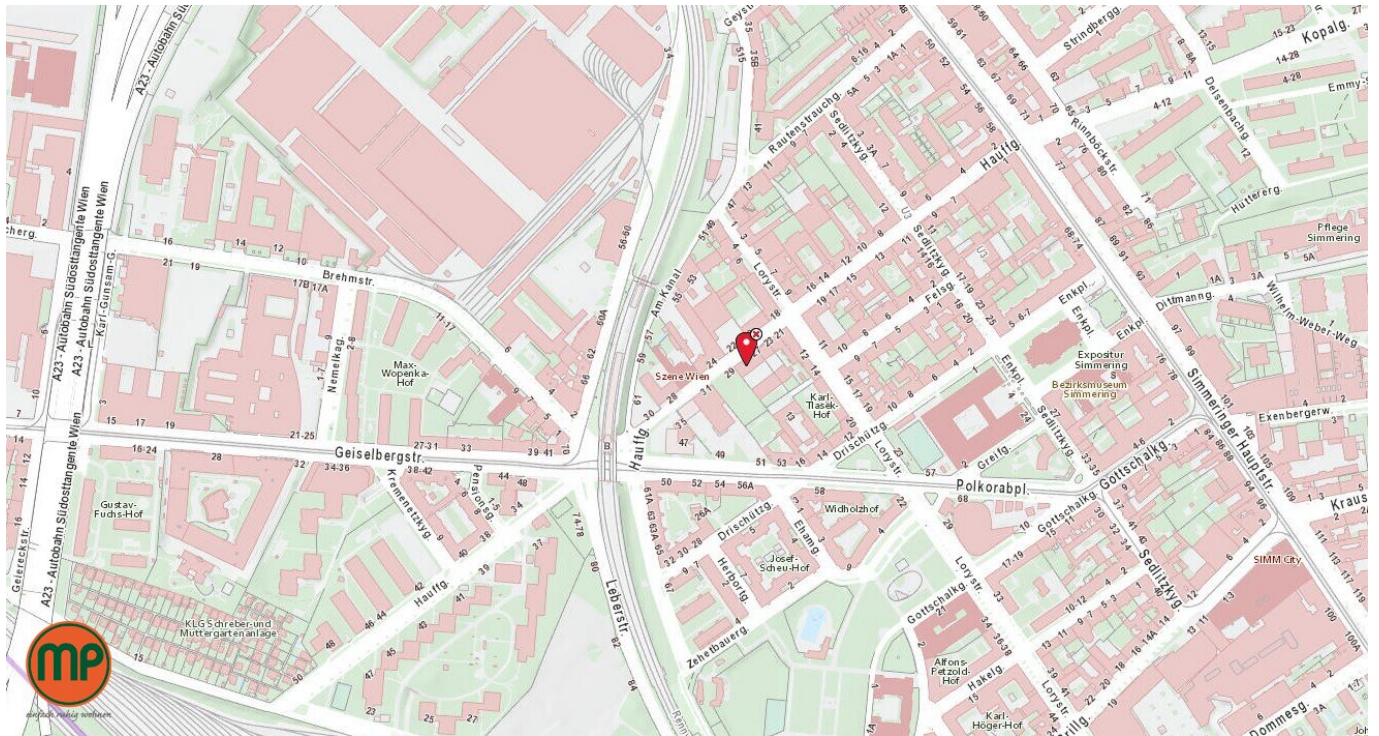












## Objektbeschreibung

### LAGE:

Die U3-Station Enkplatz mit diversen Bus- und Straßenbahnlinien liegt gleich um die Ecke.

### INFRASTRUKTUR:

Die Immobilie befindet sich im dynamischen Geißelbergviertel, im 11. Wiener Gemeindebezirk. Die Umgebung bietet eine ideale Mischung aus urbaner Infrastruktur und angenehmer Wohnruhe. Quasi vor Ihrer Haustür befindet sich das Zentrum Simmering mit allen Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomien die das Herz begehrt. Neben Schulen und diversen Nahversorgern erreichen Sie auch das Ärztezentrum Simmering mit nur wenigen Schritten. Für ein nie enden wollendes Entertainment-Angebot sorgt das Gasometer, welches lediglich zwei U-Bahn-Stationen entfernt ist.

Durch die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr – U-Bahn, Straßenbahn und Buslinien – ist eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zum Flughafen Wien-Schwechat garantiert. Dank der Nähe zur Südosttangente ist man hier auch ideal an das Wiener Straßennetz angeschlossen. Der Herderpark in der unmittelbaren Umgebung, aber auch weitläufigere Grünflächen wie der Kurpark Oberlaa sorgen zusätzlich für Erholung und eine hohe Lebensqualität im Alltag.

### AUSSTATTUNG:

Diese attraktive 1-Zimmer-Wohnung besticht durch eine sehr effiziente Raumaufteilung und ein angenehmes Wohngefühl. Der Wohnraum ist mit Teppichfliesen ausgelegt, die für eine besonders gemütliche Atmosphäre sorgen, und verfügt über eine kompakte Teeküche, ideal für den täglichen Bedarf. Das Badezimmer mit Dusche und das WC sind getrennt angeordnet – ein praktischer Vorteil für den Alltag.

Die Ausrichtung zum ruhigen, begrünten Innenhof garantiert entspannte Stunden in angenehmer Umgebung. Beheizt wird die Wohnung mit Gas. Eine Waschmaschine ist bereits vorhanden, und das zugeordnete Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Ein gemütliches Zuhause mit durchdachter Raumaufteilung – perfekt für alle, die Komfort und Ruhe in top angebundener Lage schätzen.



**KONTAKT:** [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

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.

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <2.500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <1.500m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

##### **Sonstige**

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

##### **Verkehr**



Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.