

**Helle 2-Zimmer-Oase mit Grünblick & Lift | Top-Zustand |
Sofortbeziehbar oder als Anlage!**



Objektnummer: 6556/168

Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	133,55 €
USt.:	15,95 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hosmann • 0664/188
er Straße 34 • 1220
76 36 • Fax: 01/280 76
10.at • e-mail: erho@

Anita Hosmann

ERHO Immobilien e.U
Stadlauer Straße 34
1220 Wien

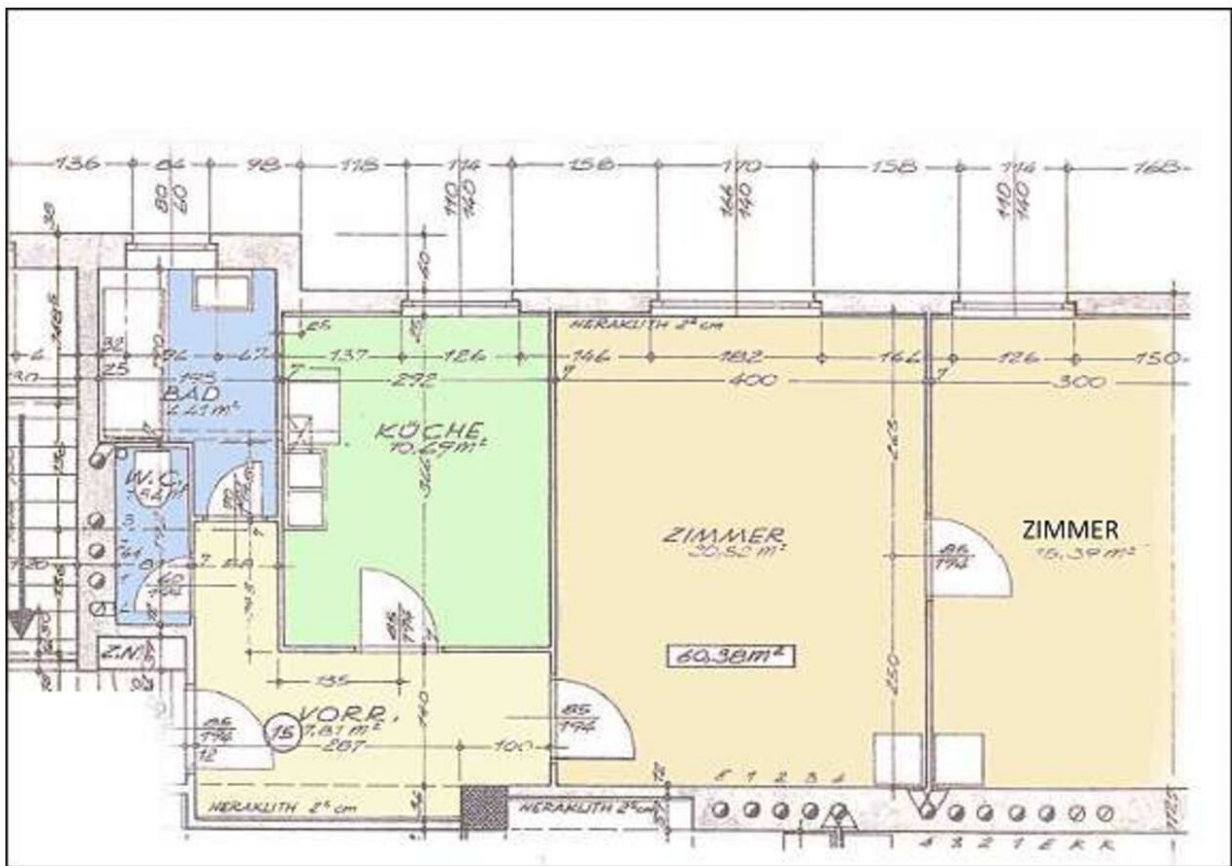
T +43 664 188 27 80
H +43 664 188 27 80











Objektbeschreibung

Helle 2-Zimmer-Oase mit Grünblick & Lift | Top-Zustand | Sofortbeziehbar oder als Anlage!

Beschreibung

Ideal für Singles, Pärchen oder clevere Anleger: Einziehen und wohlfühlen in Simmering!

Diese top-gepflegte, rund 60 m² große 2-Zimmer-Wohnung im 4. Liftstock überzeugt durch ihre absolute Ruhelage, den herrlichen Blick ins Grüne und eine perfekte Raumaufteilung. Alle Räume – inklusive Küche und Badezimmer – verfügen über Fenster, was die gesamte Wohnung außergewöhnlich hell und freundlich macht.

Ob als gemütliches neues Eigenheim oder als wertbeständige Anlegerwohnung: Hier investieren Sie in Lebensqualität und eine Top-Infrastruktur!

? Die Highlights auf einen Blick:

- **Absolute Ruhelage:** Fenster und Blick orientieren sich in den gepflegten, grünen Innenhof.
- **Tageslicht in jedem Raum:** Separate Einbauküche mit Essplatz und Fenster sowie Badezimmer mit Badewanne und Fenster.
- **Komfort & Sicherheit:** Einbruchshemmende Sicherheitstüre, langlebige Alu-Fenster mit praktischen Außenrollläden.
- **Viel Stauraum:** Großzügiges Vorzimmer mit maßgefertigtem Einbauschränk + eigenes Kellerabteil.
- **Sofort bezugsfertig:** Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand und kann ohne Renovierungsstau übernommen werden.

? Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer erstklassigen Lage des 11. Wiener Gemeindebezirks (Hauffgasse), nur wenige Schritte von der Simmeringer Hauptstraße entfernt.

- **Öffis perfekt ums Eck:** U-Bahn, Straßenbahn und Buslinien sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.
- **Alles für den Alltag:** Supermärkte, Drogerien, Restaurants, Cafés, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Gehdistanz.
- **Für Autofahrer:** Optimale und schnelle Anbindung an die Autobahnauffahrt.

? Eckdaten & Betriebskosten

- **Wohnfläche:** ca. 60 m²
- **Zimmer:** 2 (separates Wohn- und Schlafzimmer)
- **Stockwerk:** 4. OG (selbstverständlich mit Lift)
- **Verfügbarkeit:** Ab sofort!

Monatliche Betriebskosten (inkl. Lift & Rücklage):

- Betriebskosten Wohnung: € 146,00
- Betriebskosten Lift: € 28,47
- Reparaturrücklage Wohnung: € 69,38
- Reparaturrücklage Lift: € 6,81
- **Gesamt-Vorschreibung: € 250,66**

Gut zu wissen für Käufer: Die Reparaturrücklage des Hauses ist mit einem Guthaben von ca. € 26.000,- (Stand 09/2025) solide dotiert.

? Spannend für Anleger

Durch den optimalen Grundriss, die hervorragende Verkehrsanbindung und die konstant hohe Nachfrage nach 2-Zimmer-Wohnungen in dieser Lage eignet sich das Objekt perfekt als nachhaltige Vorsorgewohnung mit sehr guter Vermietbarkeit.

? Kaufnebenkosten (Österreich)

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr (*Hinweis: Diese Gebühr kann aktuell unter bestimmten Voraussetzungen entfallen! Fragen Sie mich gerne nach den Details.*)
- Vertragserrichtung & Treuhandabwicklung (ca. 1,5 % bis 2,5 % zzgl. USt. und Barauslagen)
- Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

? Ihr Weg zur Besichtigung

Lassen Sie sich dieses Schmuckstück nicht entgehen! Überzeugen Sie sich selbst von der Helligkeit und der absoluten Ruhelage bei einer unverbindlichen und kostenlosen Besichtigung.

ERHO Immobilien

Ihr Ansprechpartner: **Anita Hosmann** ? Mobil: 0664 / 188 27 80 ? E-Mail: erho@erho.at

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap