

**Attraktive Anlegerwohnung in 1210 Wien – Helle
2-Zimmer-Wohnung, befristet vermietet & stilvoll renoviert**



Objektnummer: 6556/147

Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	1950
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	47,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 86,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,62
Kaufpreis:	235.000,00 €
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
io.at • e-mail: erho@

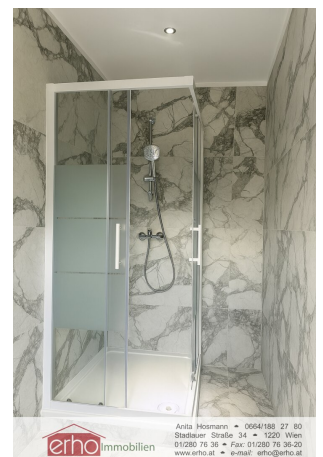
Anita Hosmann

ERHO Immobilien e.U
Stadlauer Straße 34
1220 Wien

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

Gerne stehe ich Ihnen f
Verfügung.

gstermin zur






 Anita Hosmann • 0664/188 27 80
 Stadlauer Straße 34 • 1220 Wien
 01/280 76 36 • Fax: 01/280 76 36-20
 www.erho.at • e-mail: erho@erho.at

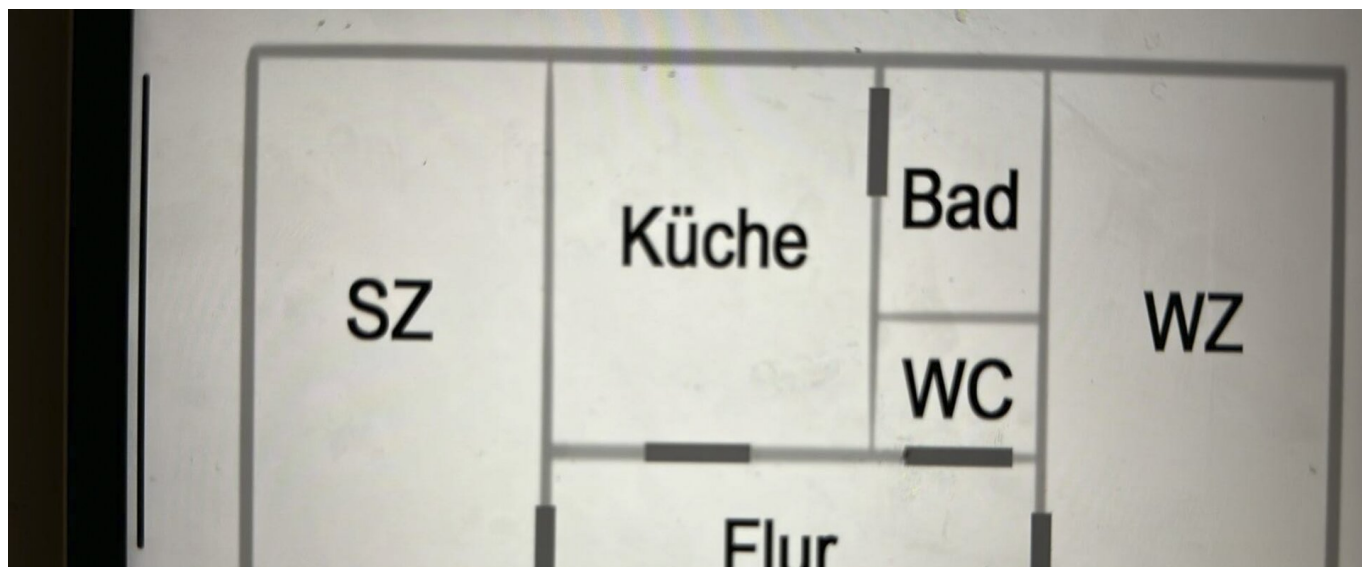



 Anita Hosmann • 0664/188 27 80
 Stadlauer Straße 34 • 1220 Wien
 01/280 76 36 • Fax: 01/280 76 36-20
 www.erho.at • e-mail: erho@erho.at



Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin
0664/ 188 27 80
ERHO Immobilien
Anita Hosmann



Anita Hosmann ▶ 0664/188 27 80
Stadlauer Straße 34 ▶ 1220 Wien
01/280 76 36 ▶ Fax: 01/280 76 36-20
www.erho.at ▶ e-mail: erho@erho.at

Objektbeschreibung

Adresse: Holzmeistergasse, 1210 Wien

Etage: 4. Stock (kein Lift)

Wohnfläche: ca. 57 m²

Zimmer: 2 (Wohnzimmer & Schlafzimmer)

Keller: ca. 5 m²

Status: Vermietet (befristet) – **attraktive Anlegerwohnung**

Beschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im 4. Stock eines gepflegten Wohnhauses besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und stilvolle Ausstattung. Ideal für Singles, Paare, als Stadtwohnung oder als **Investitionsobjekt**.

Raumaufteilung

- Großzügiges Wohnzimmer
- Ruhiges Schlafzimmer
- Separate, moderne Küche mit Einbaugeräten
- Vorzimmer
- Stilvoll renoviertes Badezimmer mit Dusche, Fenster und Handtuchtrockner
- Separates WC

Highlights

- Helle Räume mit angenehmem Wohnklima
- Moderne, neue Einbauküche inklusive Geräte
- Neues Badezimmer mit Möbel und Fenster – stilvoll und funktional

- Gastherme für effiziente Heizung und Warmwasser
- Gepflegtes Wohnhaus in ruhiger Lage
- **Derzeit befristet vermietet – sichere Rendite**

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitengasse mit guter öffentlicher Anbindung und Nahversorgung in der Umgebung.

Kaufpreis & Kosten

- **Kaufpreis:** € 230.000,-
- **Betriebskosten:** ca. € 220,- monatlich

Kaufnebenkosten:

- Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 % vom Kaufpreis (kann derzeit entfallen – Details gerne auf Anfrage)
- Vertragserrichtung & Treuhandabwicklung (Notar/RA): ca. 1,5 – 2 % zzgl. USt
- Maklerprovision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt

Diese Angaben dienen zur Orientierung. Die tatsächlichen Kosten können je nach Vertragspartner leicht variieren.

Kontakt & Besichtigung

Anita Hosmann

ERHO Immobilien e.U.

1220 Wien, Stadlauer Straße 34

? 0664 188 27 80

?? erho@erho.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap