

**2 Zimmer EIGENTUMSWOHNUNG - ideal als Eigenheim
oder Anlegerwohnung - Nähe U3**



Objektnummer: 6556/145

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:	235.000,00 €
Betriebskosten:	133,55 €
USt.:	15,95 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

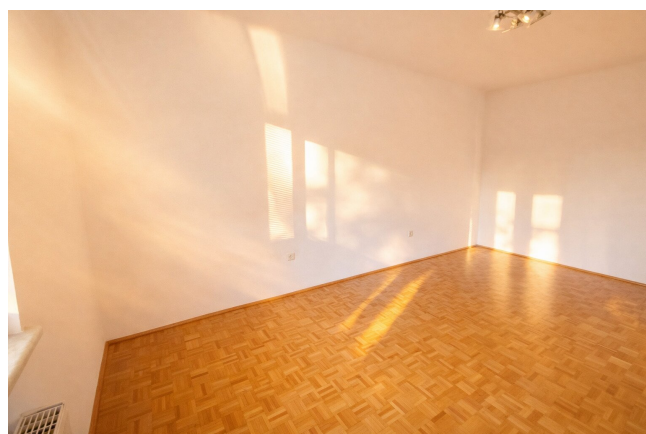


Hosmann • 0664/188
er Straße 34 • 1220
76 36 • Fax: 01/280 76
10.at • e-mail: erho@

Anita Hosmann

ERHO Immobilien e.U
Stadlauer Straße 34
1220 Wien

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

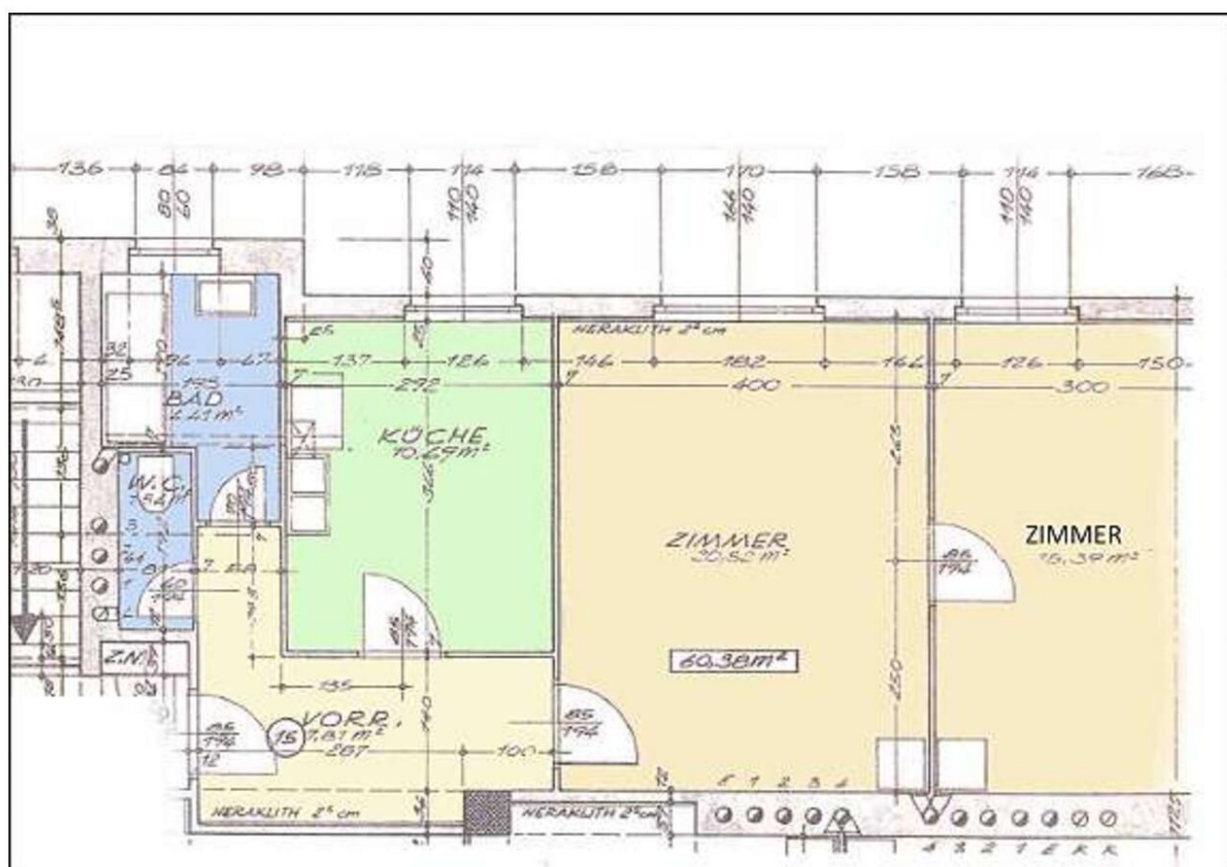


erho Immobilien

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

Ideales Eigenheim oder Anlegerwohnung – 2 Zimmer mit Lift und Grünblick

1110 Wien | Hauffgasse 2

Objektdaten

- Wohnfläche: ca. 60 m²
- Zimmer: 2 (Wohnzimmer & Schlafzimmer)
- Küche: separate Einbauküche mit Geräten, Platz für Esstisch, Fenster vorhanden
- Badezimmer: mit Badewanne und Fenster
- WC: separat
- Stockwerk: 4. OG mit Lift
- Kellerabteil: vorhanden
- Zustand: sehr gut, sofort beziehbar
- Verfügbarkeit: sofort

Betriebskosten (monatlich)

- Betriebskosten Wohnung: € 146,00
- Betriebskosten Lift: € 28,47
- Rücklage Wohnung: € 69,38
- Rücklage Lift: € 6,81

Stand der Reparaturrücklage per 09.2025: **Guthaben € 26.000,-**

Ausstattung & Highlights

- ruhige Innenhoflage mit schönem, begrüntem Innenhof
- Sicherheitstüre
- Alu-Fenster mit Außenrollläden
- großes Vorzimmer mit Einbauschränk
- helle Räume durch Fenster in allen Wohnbereichen
- gepflegter Zustand, sofort beziehbar

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in sehr guter Lage des 11. Bezirks, nahe der Simmeringer Hauptstraße.

- Öffentliche Verkehrsmittel: Bus, Straßenbahn und U-Bahn in unmittelbarer Nähe
- Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bars, Lebensmittelgeschäfte fußläufig erreichbar

- Kindergärten & Schulen in der Umgebung
- Autobahnauffahrt schnell erreichbar

Anleger-Info

Diese Wohnung ist nicht nur ideal für Eigennutzer, sondern auch eine **hervorragende Gelegenheit für Anleger**:

- sehr gute Lage mit Top-Infrastruktur
- solide Nachfrage am Mietmarkt
- optimal aufteilbare 2-Zimmer-Wohnung, die sich sehr gut vermieten lässt

Kaufnebenkosten (Österreich)

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr
- Vertragserrichtungskosten & Treuhandabwicklung (je nach Anwalt/Notar, ca. 1,5–2,5 % zzgl. USt. + Barauslagen)
- Vermittlungsprovision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Hinweis: Die Grundbuchseintragungsgebühr kann derzeit aufgrund der aktuellen Befreiung entfallen (unter bestimmten Voraussetzungen - Wollen Sie mehr dazu wissen? Rufen Sie mich bitte an 06641882780 oder schreiben mir)

Kontakt & Besichtigung

Diese Wohnung ist ein echtes Schmuckstück – hell, ruhig, mit Grünblick, ideal als **Eigenheim oder Anlegerwohnung**!

Vereinbaren Sie noch heute eine **unverbindliche & kostenlose Besichtigung**:

ERHO Immobilien

Anita Hosmann

? 0664 / 188 27 80

?? erho@erho.at

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