

**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