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 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	133,55 €
USt.:	15,95 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

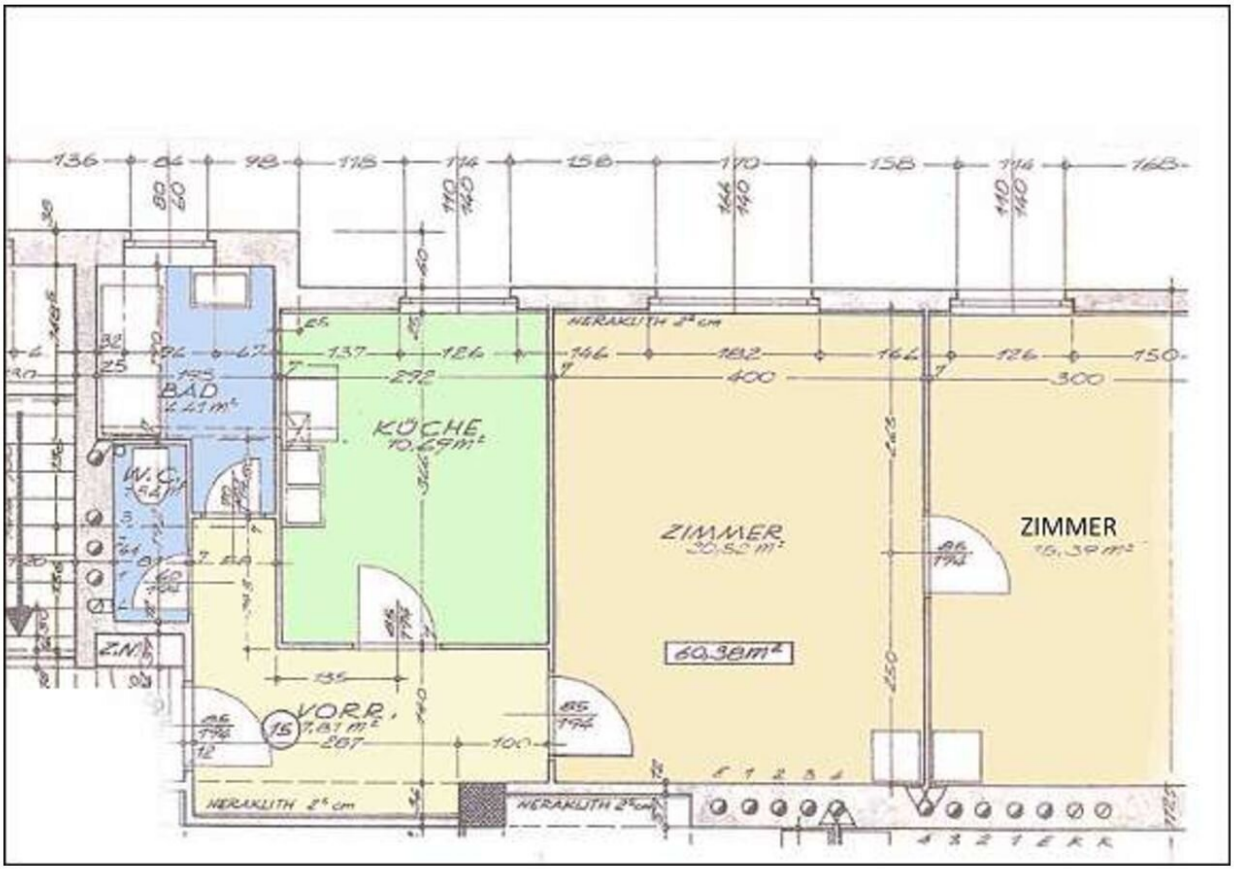
Ihr Ansprechpartner

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
ERHO Immobilien www.erho.at


BAD
KÜCHE
10,29m²
W.C.
ZIMMER
30,50m²
ZIMMER
15,39m²
60,38m²
VORR.
7,87m²
NERAKLITH 2,5 cm
NERAKLITH 2,5 cm
NERAKLITH 2,5 cm

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 Einbauschrank + 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