

Eigentumswohnung mit Blick ins Grüne



Objektnummer: 87147

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauffgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1956
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,15 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 77,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Kaufpreis:	220.000,00 €
Betriebskosten:	145,83 €
USt.:	14,58 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

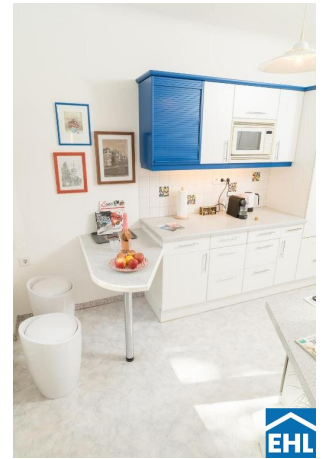
Ihr Ansprechpartner

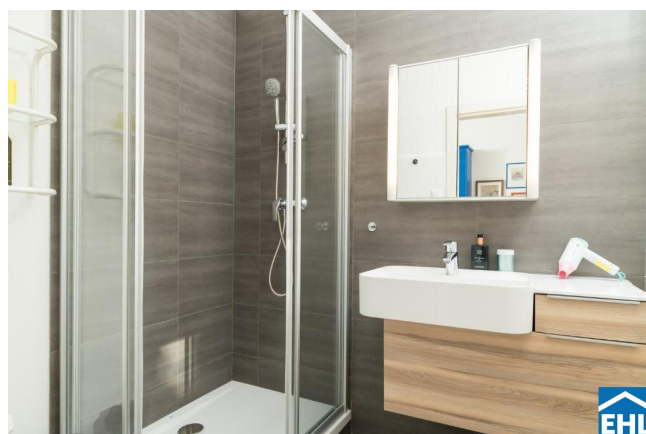


Ilse Reindl

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10









Objektbeschreibung

Ein Zuhause, das Ruhe und Stadtnähe vereint: Diese 55 m² große, liebevoll gepflegte 2-Zimmer-Wohnung liegt im Erdgeschoß eines gepflegten Hauses aus dem Jahr 1956. Küche und Wohnzimmer öffnen sich zum begrünten Innenhof – ein seltener Luxus in zentraler Lage. Das Schlafzimmer ist straßenseitig zur wenig befahrenen Sedlitzkygasse orientiert und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Wohnung wurde laufend renoviert und präsentiert sich in sehr gutem Zustand. Die Raumaufteilung ist klar und funktional: Küche separat, WC getrennt vom Badezimmer, Gasetagenheizung für individuelle Wärme, ein praktisches Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum. Teilmöbliert übergeben, kann sie sofort bezogen oder vermietet werden.

Lage:

Die Hauffgasse liegt im 11. Wiener Gemeindebezirk Simmering, einem Stadtteil mit gewachsenem Charakter, guter Infrastruktur und rascher Anbindung ins Zentrum. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar, ebenso Parks und Naherholungsflächen wie der Herderpark. Auch der nahegelegene Böhmisches Prater sorgt für Abwechslung und Spaß. Die Nähe zur U3-Station Enkplatz und zu mehreren Straßenbahn- und Buslinien sorgt für kurze Wege – ob in die Innenstadt oder ins Grüne.

- U3 "Zippererstraße" (ca. 5 Min. zu Fuß)
- Straßenbahnlinien 6 & 71
- Buslinien 15A & 76A

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 <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap