

Gartenglück in der Stadt – stilvolle Eigentumswohnung in Top-Lage bei der U2



Objektnummer: 6556/142

Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	44,00 m ²
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 51,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	480.000,00 €
Betriebskosten:	164,43 €
USt.:	16,44 €
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

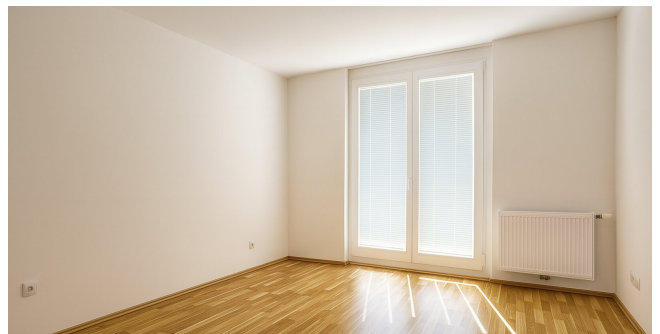
Einrichtungsvorschlag



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



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



Einrichtungsvorschlag

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



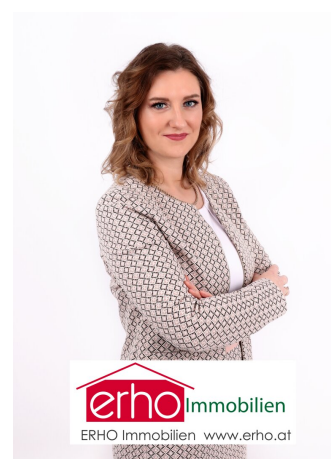
EINRICHTUNGSVORSCHLAG

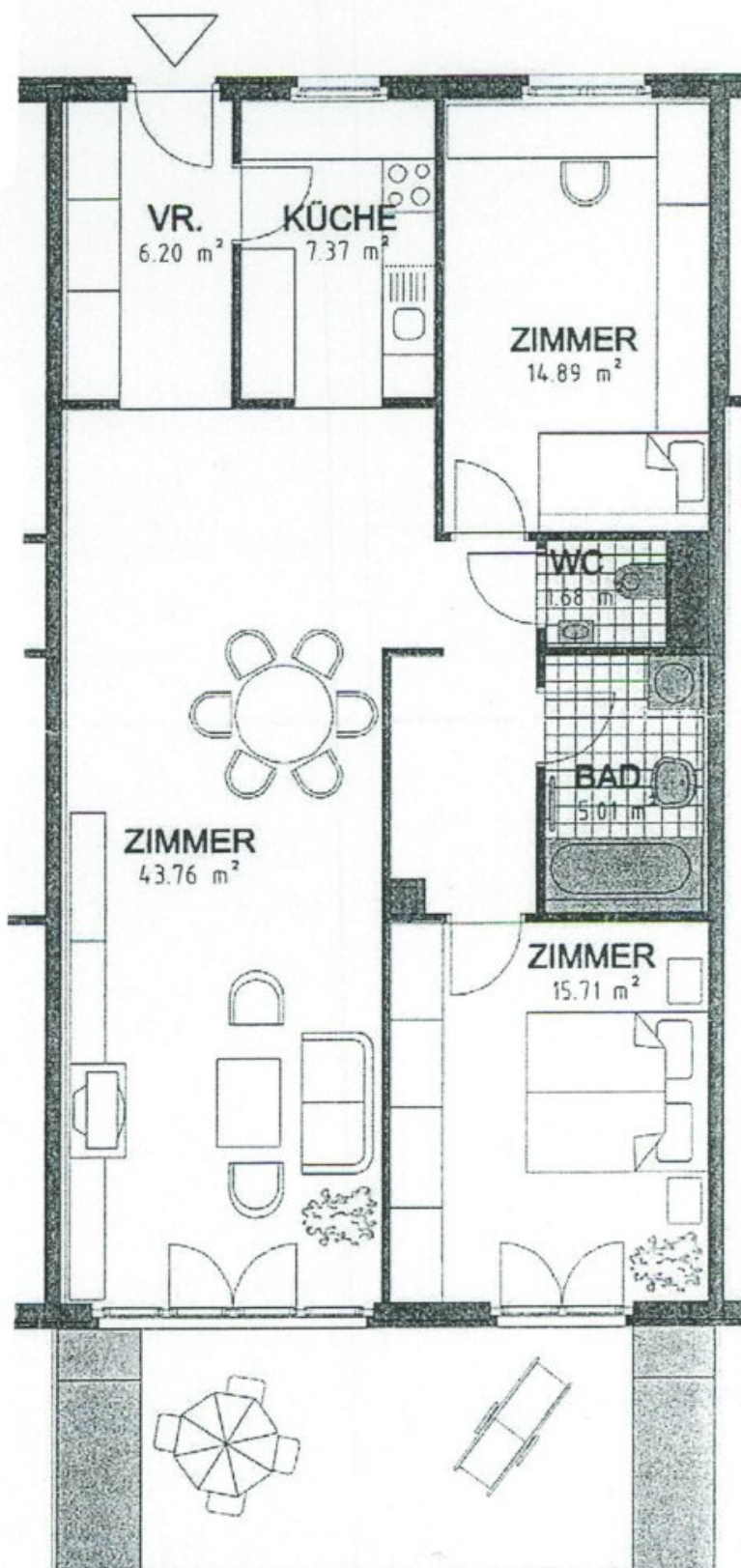
Anita Hosmann • 0664/188 27 80
 Stadlauer Straße 34 • 1220 Wien
 01/280 76 36 • Fax: 01/280 76 36-20
 www.erho.at • e-mail: erho@erho.at



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







Objektbeschreibung

SCHÖNE 3-ZIMMER EIGENTUMSWOHNUNG MIT GARTEN

1220 Wien – Gemeindeaugasse 25
ZU VERKAUFEN – € 480.000,–

Objektdetails:

- **Wohnfläche:** ca. 95 m²
- **Garten:** ca. 45 m² (gepflegt, mit Terrasse)
- **Zimmer:** 3 (großes Wohnzimmer mit Ausgang in den Garten, 2 Schlaf-/Kinderzimmer)
- **Küche:** großzügige, moderne Einbauküche
- **Badezimmer:** mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- **WC:** separat
- **Vorzimmer:** 2 zentrale Vorräume – perfekte Raumaufteilung
- **Zustand:** sehr gepflegt – sofort bezugsfertig
- **Technik:** SAT-Anlage
- **Stockwerk:** Erdgeschoss
- **Haus:** modernes, sauberes Stiegenhaus

Zusätzliche Ausstattung:

- Terrasse und Eigengarten – ideale Kombination aus Wohnen & Natur
- Garagen-Tiefstellplatz optional anmietbar, ca. € 55,– monatlich
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Großzügige Waschküche mit Waschmaschine, Trockner & Trockenraum

- Großzügiger Raum für Feste mit Garten

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in hervorragender Lage im 22. Bezirk (Stadlau) – nur **ca. 3 Gehminuten zur U-Bahn-Linie U2!** Damit ist die **Innenstadt** sowie die **Donauinsel** in wenigen Minuten erreichbar.

Auch die **Straßenbahnlinie 26** und mehrere **Buslinien** sind nur ca. 5 Gehminuten entfernt.

In unmittelbarer Umgebung:

- Billa & Spar (ca. 300 m)
- Schulen & Kindergärten fußläufig erreichbar
- Restaurants & Cafés in Gegend
- Mühlwasser (ca. 1 km / 10 Gehminuten)
- Nähe Donauinsel & SMZ-Ost (Donauspital)

Besonderheiten dieser Wohnung:

- Zentrale Lage bei U2 – in 3 Gehminuten öffentlich angebunden
- Perfekte Raumaufteilung – alle Räume getrennt begehbar
- Wohnen wie im Haus – Eigengarten mit Terrasse
- Ideal für Familien, Paare oder als Investment

Kaufpreis: € 480.000,–

Kaufnebenkosten (bei Erwerb in Österreich):

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr
? Hinweis: Derzeit ist unter bestimmten Voraussetzungen eine Befreiung der Eintragungsgebühr möglich – Details auf Anfrage!

- 3 % Vermittlungshonorar zzgl. 20 % USt.
- Vertragserrichtung & Treuhandabwicklung ca. **1,5 – 1,8 %**

Betriebskosten & Rücklage (monatlich):

- Betriebskosten: **€ 180,57**
- Reparaturrücklage: **€ 110,57**
- **Stand der Rücklage:** derzeit **€ –308,00**

Kontakt & Besichtigung:

Anita Hosmann
ERHO Immobilien
 ? 0664 188 27 80
 ?? erho@erho.at
 ? www.erho.at

Überzeugen Sie sich selbst von dieser stilvollen Gartenwohnung in bester Lage und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
 Apotheke <500m
 Klinik <1.000m
 Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
 Kindergarten <500m
 Universität <3.000m
 Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
 Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

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