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
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	28,00 m²
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 51,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,82
Kaufpreis:	480.000,00 €
Betriebskosten:	164,43 €
USt.:	16,44 €

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

Einrichtungsvorschlag
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

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

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

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

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

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

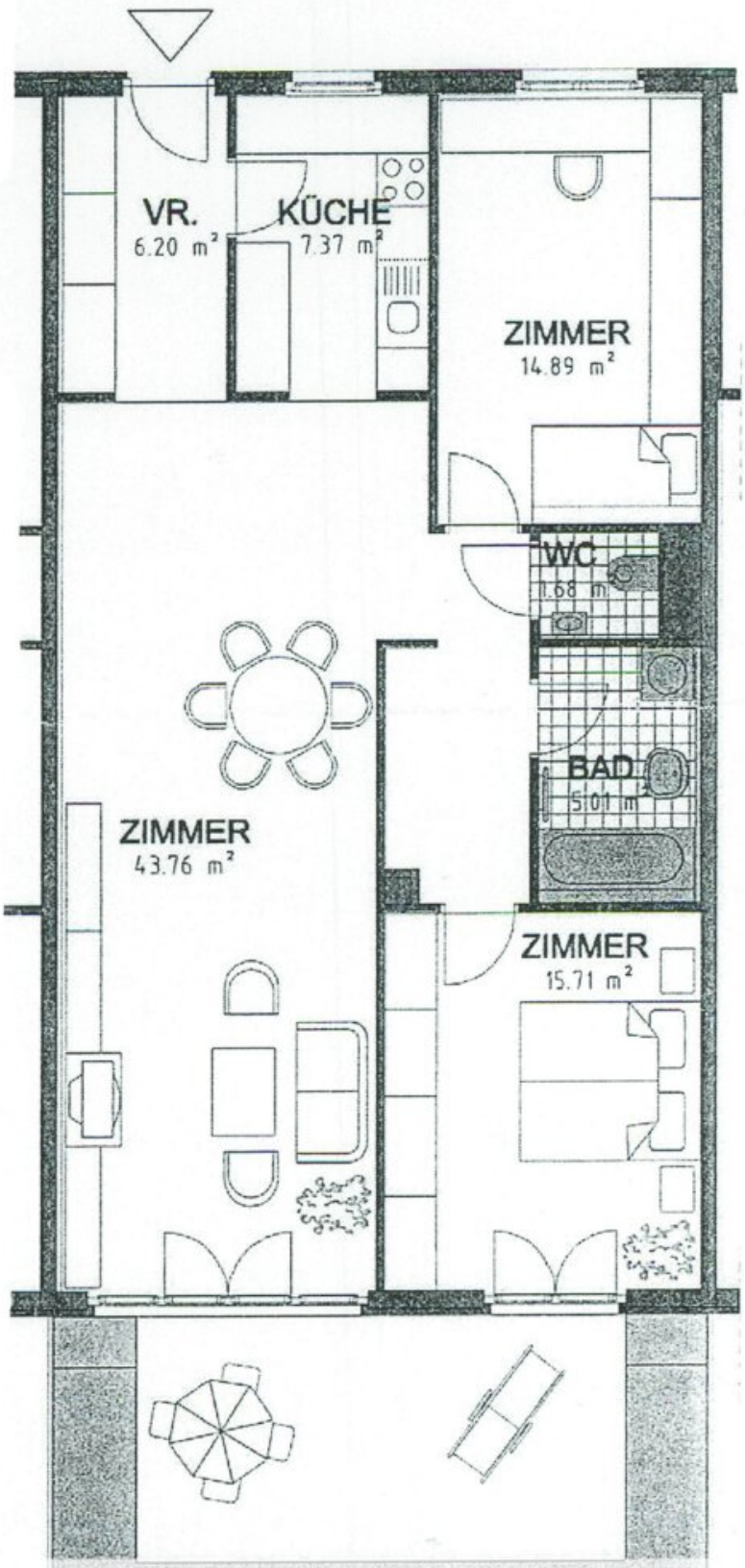
erho Immobilien
Anita Hosmann ➺ 0664/188 27 80
Stadlauer Straße 34 ➺ 1220 Wien
01/280 76 36 ➺ *Fax:* 01/280 76 36-20
www.erho.at ➺ *e-mail:* erho@erho.at

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

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

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

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



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

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

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 Gehnähe
- 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