

**Attraktive Anlegerwohnung in 1210 Wien – Helle  
2-Zimmer-Wohnung, befristet vermietet & stilvoll renoviert**



Anita Hosmann ▪ 0664/188 27 80  
Stadlauer Straße 34 ▪ 1220 Wien  
01/280 76 36 ▪ Fax: 01/280 76 36-20  
[www.erho.at](http://www.erho.at) ▪ e-mail: [erho@erho.at](mailto:erho@erho.at)

**Objektnummer: 6556/147**

**Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien, Floridsdorf
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	47,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 86,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,62
<b>Kaufpreis:</b>	235.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	133,55 €
<b>USt.:</b>	15,95 €
<b>Provisionsangabe:</b>	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

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.

gstermin zur



**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





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





**erho** Immobilien

ERHO Immobilien [www.erho.at](http://www.erho.at)



# Objektbeschreibung

**Adresse:** Holzmeistergasse, 1210 Wien

**Etage:** 4. Stock (kein Lift)

**Wohnfläche:** ca. 57 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 2 (Wohnzimmer & Schlafzimmer)

**Keller:** ca. 5 m<sup>2</sup>

**Status:** Vermietet (befristet) – **attraktive Anlegerwohnung**

## Beschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im 4. Stock eines gepflegten Wohnhauses besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und stilvolle Ausstattung. Ideal für Singles, Paare, als Stadtwohnung oder als **Investitionsobjekt**.

## Raumaufteilung

- Großzügiges Wohnzimmer
- Ruhiges Schlafzimmer
- Separate, moderne Küche mit Einbaugeräten
- Vorzimmer
- Stilvoll renoviertes Badezimmer mit Dusche, Fenster und Handtuchtrockner
- Separates WC

## Highlights

- Helle Räume mit angenehmem Wohnklima
- Moderne, neue Einbauküche inklusive Geräte
- Neues Badezimmer mit Möbel und Fenster – stilvoll und funktional
- Gastherme für effiziente Heizung und Warmwasser
- Gepflegtes Wohnhaus in ruhiger Lage

- **Derzeit befristet vermietet – sichere Rendite**

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitengasse mit guter öffentlicher Anbindung und Nahversorgung in der Umgebung.

## **Kaufpreis & Kosten**

- **Kaufpreis:** € 230.000,-
- **Betriebskosten:** ca. € 220,- monatlich

### **Kaufnebenkosten:**

- Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 % vom Kaufpreis (kann derzeit entfallen – Details gerne auf Anfrage)
- Vertragserrichtung & Treuhandabwicklung (Notar/RA): ca. 1,5 – 2 % zzgl. USt
- Maklerprovision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt

*Diese Angaben dienen zur Orientierung. Die tatsächlichen Kosten können je nach Vertragspartner leicht variieren.*

## **Kontakt & Besichtigung**

### **Anita Hosmann**

ERHO Immobilien e.U.  
1220 Wien, Stadlauer Straße 34  
? 0664 188 27 80  
?? [erho@erho.at](mailto:erho@erho.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <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