

Inserat ID: 188038

erstellt am : 25.11.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 277000€

Straße: Hameaustraße

1190 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Erhard Kovacevic

Tel: +43/676/644 44 50

office@erkoimmobilien.at

Wohnfläche: 65m<sup>2</sup>

### **Salmannsdorf/Hameaustrasse - ruhige Wohnlage inklusive 1 Garagenplatz**



Kaufgelegenheit - älterer Neubau, auch als Geldanlage interessant! Weiters kann noch 1. Garagenplatz extra erworben werden in Eigentum

Zum Kauf angeboten wird eine ca. 65m<sup>2</sup> große 2,5 Zimmer Wohnung im Erdgeschoss mit kleiner Terrasse. Die Immobilie liegt in einer Wohnanlage mit 6 Häusern hintereinander und es gibt keinen Lift.

Die Wohnung liegt im letzten Haus daher auch die wunderbare Ruhelage.

Es gibt seitlich viele Stiegen um zur Wohnung zu kommen, oder Sie fahren mit dem Auto zu Haus 4, Parken in der Garage und gehen dann zum haus über Stiegen. Die Immobilie war die letzten Jahre auch gut vermietet.

Die Wohnalge selbst, ist zwar schon älter, aber in einem gepflegten Zustand. Die Wohnung, sauber um vom Zustand in Ordnung aufgrund des Baujahres, aber es wird wenn man Sie nicht vermietet ,wird doch ein Renovierungsbedarf notwendig sein.

Raumaufteilung:

zentrales Vorzimmer  
Wohnzimmer  
Schlafzimmer  
Kinderzimmer  
extra Küche eingerichtet  
kleines Badezimmer mit Dusche  
extra WC  
kleine Terrasse  
Kellerabteil gegenüber der Wohnung  
Gasetagenheizung  
Garage im KP dabei (Info: die ist für einen Kleinwagen perfekt, eine weitere größere daneben, kann auch extra gekauft werden)  
Betriebskosten der Garage ca.50,- Monatlich

Wohnglück -Online Der schnellste Weg zu Ihrem s Bauspardarlehen

Ist der neue Wohntraum gefunden, dann muss es mit der Finanzierung manchmal sehr schnell gehen. Gemeinsam mit der s Bausparkasse helfen wir Ihnen dabei - mit der Sofortzusage und einer raschen Entscheidung, wenn alle Unterlagen vorliegen. Dann wissen Sie sehr rasch, ob wir Ihnen das Darlehen gewähren können. Mit Wohnglück Online kommen Sie auf schnellstem Weg zu Ihrem Wohnglück. In nur 15 Minuten erhalten Sie Ihre Online Finanzierungszusage\*.

\* Die Finanzierungszusage gilt vorbehaltlich richtiger und vollständiger Angaben.

Die Wohnung ist Lasten und Bestandsfrei und kann ab sofort Besichtigt werden.

Für weitere Fragen, Informationen und Besichtigungen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

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  
&lt;1.250m Apotheke &lt;1.000m Klinik &lt;3.000m Krankenhaus  
&lt;2.750m Kinder & Schulen Schule &lt;250m Kindergarten  
&lt;1.000m Universität &lt;3.250m Höhere Schule  
&lt;3.500m Nahversorgung Supermarkt &lt;1.000m Bäckerei  
&lt;1.500m Einkaufszentrum &lt;3.750m Sonstige Geldautomat &lt;2.500m Bank  
&lt;2.500m Post &lt;1.000m Polizei &lt;3.000m Verkehr Bus &lt;250m Straßenbahn  
&lt;2.000m U-Bahn &lt;3.750m Bahnhof &lt;3.750m Autobahnanschluss  
&lt;5.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 65m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 156.8m<sup>2</sup>

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 277000€

Nebenkosten: 106.04€

## Kontaktinformationen

Vorname: Erhard

Nachname: Kovacevic

Tel.: +43/676/644 44 50

E-Mail: office@erkoimmobilien.at