

**++ HOCHWERTIG SANIERTE 3 ZIMMER  
NEUBAUWOHNUNG + ERSTBEZUG + NUR € 253,- BK INKL  
HEIZUNG UND WARMWASSER++**



**Objektnummer: 1587/64728**

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung &  
Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 73,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,04
<b>Kaufpreis:</b>	249.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Snezana Benes**

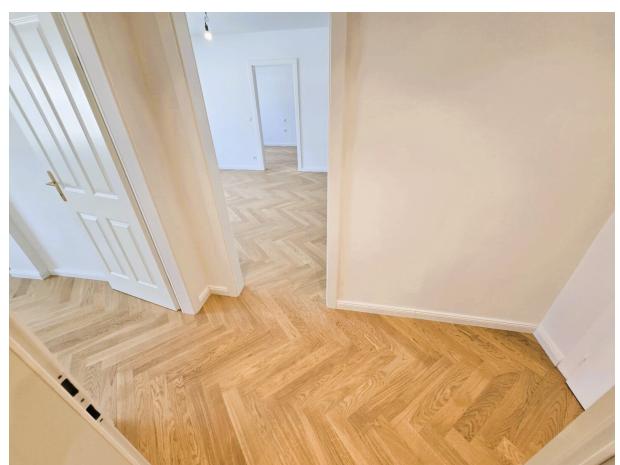
“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH  
Aßmayergasse 60 / 1  
1120 Wien

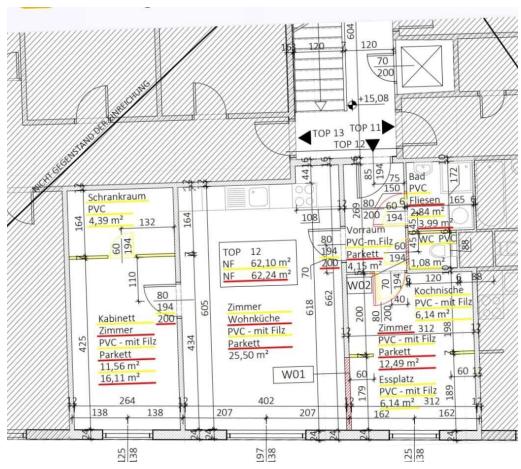
T +43 1 810 07 33

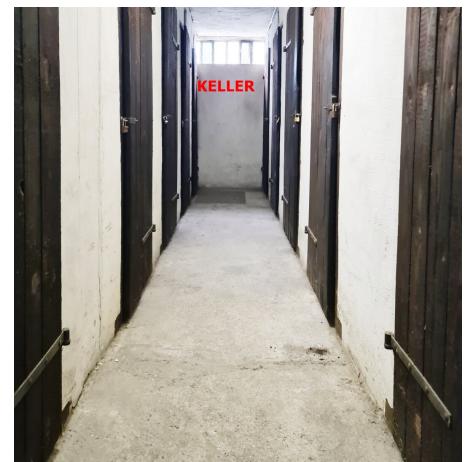
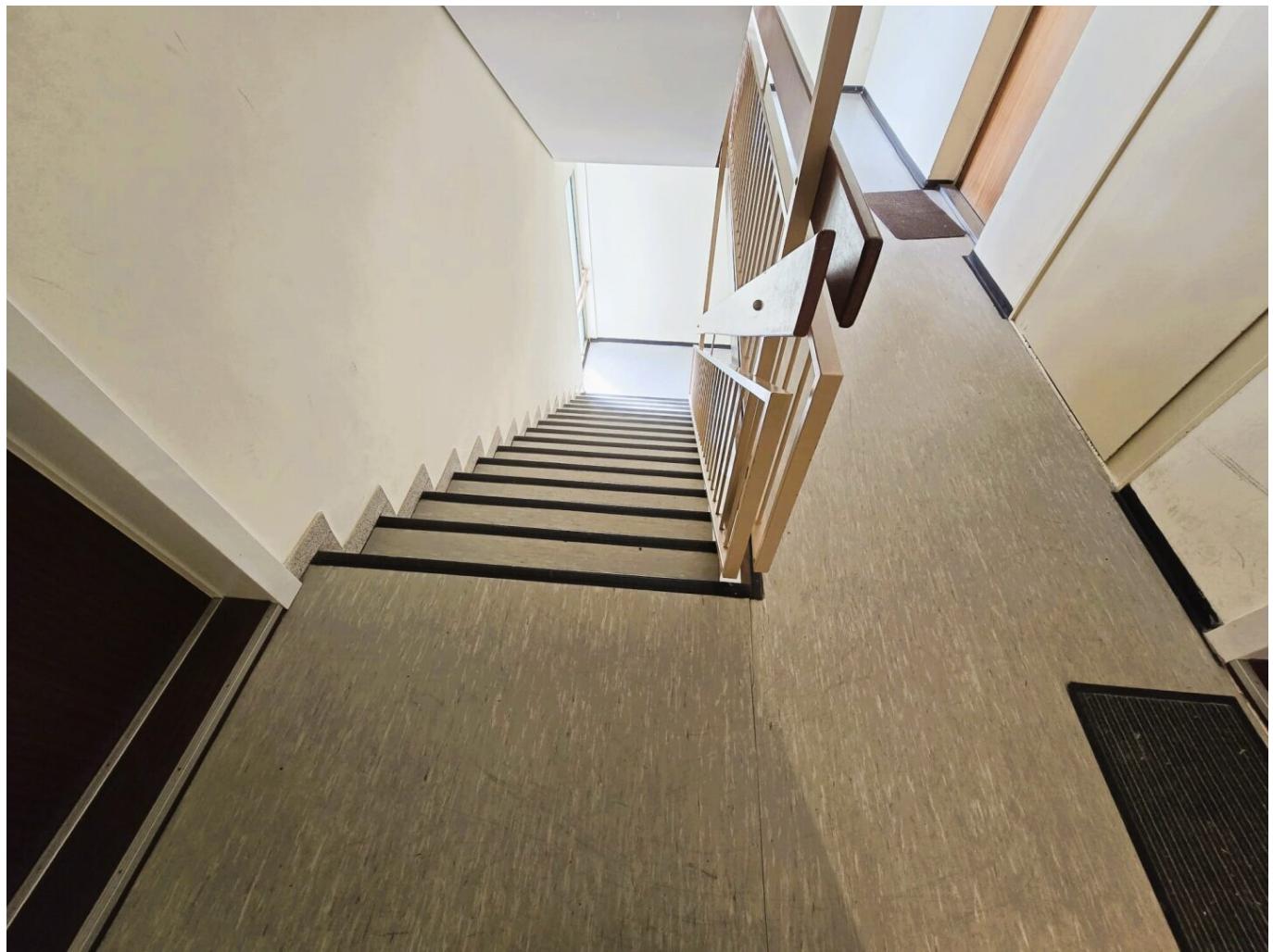














# Objektbeschreibung

Im 10ten Wiener Gemeindebezirk - Leibnitzgasse 62 - befindet sich eine Top-sanierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung (Neubau, BJ 1971) im 3ten Liftstock,

welche sich wie folgt aufteilt:

- Wohnzimmer mit offener Küche 25,50m<sup>2</sup>

mit E-Herd, Geschirrspüler, Dunstabzugshaube und Kühlkombination, Echtholzparkettboden,

- Schlafzimmer: 16,11m<sup>2</sup> - Echtholzparkettboden,
- Schlafzimmer: 12.49m<sup>2</sup> - Echtholzparkettboden, straßenseitig
- BAD mit WC: 03,99m<sup>2</sup> - Marmorfliesen, Duschkabine, WC, Handtuchheizkörper, Badmöbel, Waschmaschinenanschluss
- Vorräum: 04,15m<sup>2</sup> - Echtholzparkett, Zugang Bad-Kinderzimmer und Wohnzimmer

---

Gesamt: 62,24m<sup>2</sup>

## HAUS:

Hauszentralheizung(Gas), Kellerabteil (ca. 2m<sup>2</sup>), Waschküche, Fahrradabstellraum und Arzt für Allgemeinmedizin im Haus.

## AUSSTATUNG:

GEPFLEGTES HAUS mit **WÄRMESCHUTZFASSADE** (Praktischer Arzt im Haus)

ECHTHOLZPARKETT,

3FACH VERGLASTE FENSTER,

SICHERHEITSTÜR

INKL: DESIGNER KÜCHE (im Wert von ca. 7000,-Euro)

KELLER

LIFT

**KAUFPREIS: € 249.900,-lastenfrei und bestandsfrei**

**Betriebskostenvorschreibung:**

Betriebskosten €114,75 plus 10 % Ust.

Aufzug: €11,77 plus 10 % Ust.

Reparaturrücklage €68,02

Heizkosten €29,00 plus 20 % Ust

Warmwasser €10,00 plus 10% Ust

---

Summe Netto €233,77 plus Ust 19,46 Brutto

**Gesamtsumme €253,232**

Die Reparaturrücklage mit Stichtag 31.12.2024 beläuft sich ca. € 143.000.

Aktuell sind keine größeren Sanierungen geplant.

**LAGE:**

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrte: Ärzte, Apotheken, eine Klinik, Schulen und Kindergärten sorgen dafür, dass Sie und Ihre Familie in einer familienfreundlichen Umgebung leben. Auch Universitäten sind nicht weit entfernt, was diese Wohnung besonders attraktiv für Studierende macht. Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen zahlreiche Supermärkte und eine Bäckerei zur Verfügung – somit ist eine bequeme Nahversorgung garantiert.

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Weitere Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Herr Andreas Lux unter +436601825085 , lux@direktfinanzimmo.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Firmenname: g b-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Snezana Benes

Adresse: 1120 Wien, Assmayergaße 60/1

Telefon: +43699 11608 706

Email: office@direktfinanzimmo.at

Fax: +43/1/81 00 733 DW 24

Web: [www.direktfinanzimmo.at](http://www.direktfinanzimmo.at)

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermieter bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des Weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und g b-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder Gesellschaft

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <3.000m

**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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap