

**Renovierter 103,51m² Neubau mit 8,48m² Loggia Nähe
Millenium-City - 1200 Wien**



Loggia

Objektnummer: 7481

Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien,Brigittenau
Baujahr:	1970
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,03 m ²
Nutzfläche:	103,51 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 105,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,79
Kaufpreis:	395.000,00 €
Betriebskosten:	169,09 €
Heizkosten:	51,08 €
USt.:	30,89 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

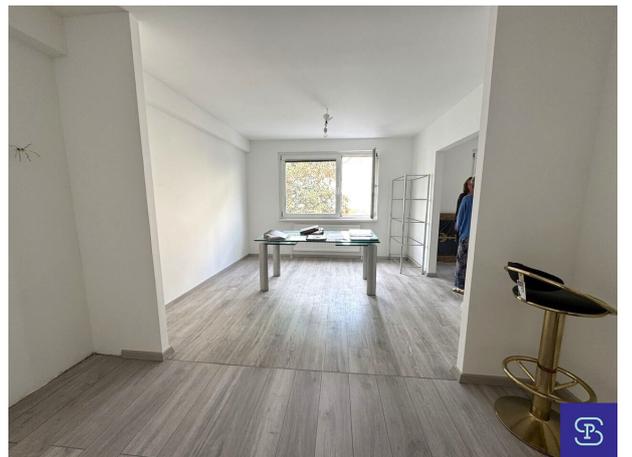
Ihr Ansprechpartner



Sitarz & Partner Immobilien GmbH

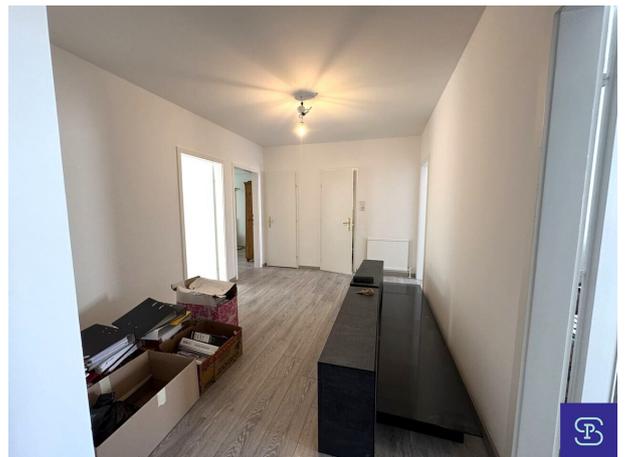
Sitarz & Partner Immobilien GmbH
Kantgasse 1/ 2.OG













Objektbeschreibung

Ruhiges 103,51m² Loggia-Eigentum in schöner Lage mit Grünblick!

Diese schöne Wohnung ist ein Erstbezug nach Renovierung und befindet sich im 2. Liftstock eines gepflegten Neubaus in der Leystraße. Die sonnige Wohnung ist nordost- und südwestseitig ausgerichtet und besteht aus 1 gr. Wohnzimmer, 2 Schlafzimmern, 1 Esszimmer mit offenem Küchenbereich, geräumigen Vorraum, Badezimmer und WC sowie ca. 8,5m² Loggia,.

Ausstattung: Neu renovierte Neubauwohnung Bj. 1970 mit Hauszentralheizung, neuen Dielenböden in Eichendekor, Fenster mit Mehrfachverglasung und Sonnenschutz, neuem Fliesenbad mit Badewanne, Kabel-TV und Internetvorbereitung, Lift, Gemeinschaftswaschküche, Kellerabteil,.

Die gesamte Wohnung befindet sich in einem absolut neuwertigen, sofort bezugsbereiten Zustand. Gepflegtes Gebäude mit Grünblick zu beiden Seiten und nur wenige Gehminuten von der Millenium-City entfernt. Gute öffentliche Verkehrsanbindung (U6, S-Bahn, Straßenbahnlinien 2, 31, 33 sowie Autobus 5A, 11A, 11B, 37A) und ausgezeichnete Infrastruktur. Die nahe gelegene Donauinsel lädt zusätzlich zu Sport und Erholung ein und ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar. Das Objekt eignet sich aufgrund der guten Raumaufteilung und der freien Mietzinsgestaltung neben der Eigennutzung auch sehr gut für AnlegerInnen zur Vermietung.

Mit Stichtag 30.7.2025 besteht eine positive Reparaturrücklage in Höhe von € 272.086,94

Die Wohnung wird ab sofort im Wohnungseigentum verkauft!

Kaufpreis € 395.000,-

Bk brutto € 185,99

Hauszentralheizung € 61,30

Reparaturrücklage € 117,25

Hausverwaltung € 41,36

Vermittlungsprovision 3% vom KP zuzügl. 20% USt.

KONTAKT: Anfragen bitte nur per Email-Anfragefunktion! Keine telefonische Terminvergabe!

**Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere
Homepage: www.sitarz.at**

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Sitarz & Partner Immobilien GmbH eine Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um die von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellten Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap