++ MEIN GARTEN IST DER AUGARTEN ++ stilvoll sanierte 3-Zimmerwohnung in ruhiger Innenhoflage



Objektnummer: 288313

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lessinggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien,Leopoldstadt
Baujahr:	1879
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	67,00 m²
Nutzfläche:	67,00 m²
Gesamtfläche:	67,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 119,42 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 2,69
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	167,59 €
USt.:	16,76 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Magdalena Tiatco-Frank

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH



















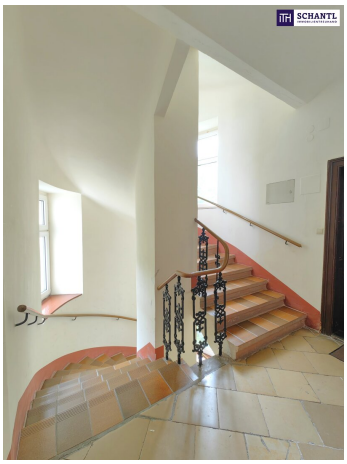








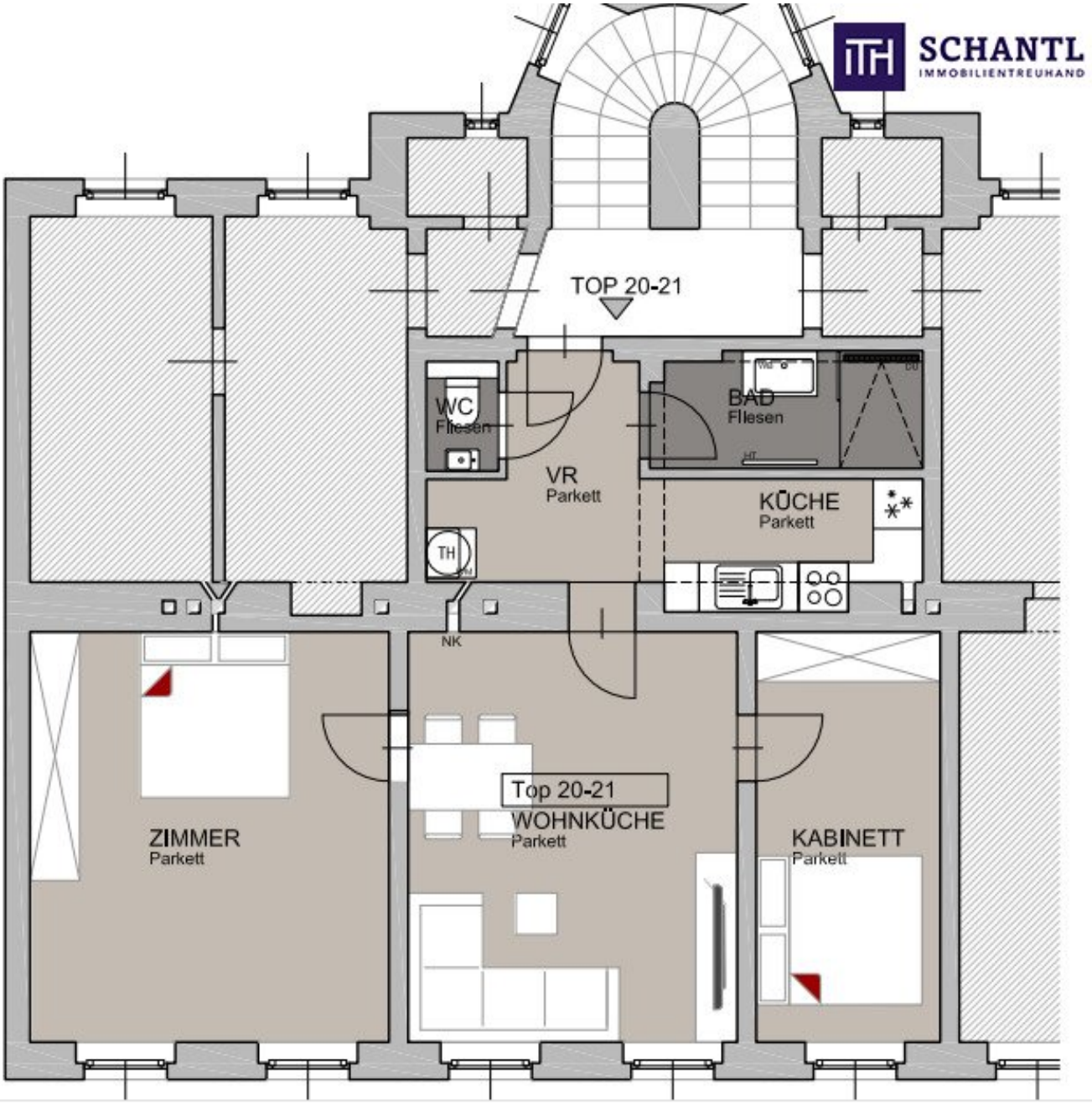











SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
TOP 20-21
WC
Fliesen
VR
Parkett
BAD
Fliesen
KÜCHE
Parkett
TH
NK
ZIMMER
Parkett
Top 20-21
WOHNKÜCHE
Parkett
KABINETT
Parkett

Objektbeschreibung

In begehrter Lage des 2. Bezirks, in unmittelbarer Nähe zum Augarten, erwartet Sie diese **großartige und aufwendig sanierte Altbauwohnung**. Dieser Wohntraum wurde bereits rundum erneuert und ist ab sofort verfügbar. Parkettböden, geschmackvolle Badezimmerausstattung, Innentüren im Stil "Alt Wien" und vieles mehr sorgen für ein **angenehmes Wohngefühl**. Hier lässt es sich hervorragend wohnen!

Im Zuge der **umfangreichen Sanierung** wurde viel Wert auf einen **praktischen und gut durchdachten Grundriss** gelegt. Gleich im Eingangsbereich befinden sich das WC sowie das geschmackvolle Badezimmer. Bevor Sie das Wohnzimmer betreten, finden Sie noch die Küche sowie einen Abstellplatz für die Waschmaschine. Die beiden Schlafzimmer sind vom Wohnzimmer aus zu begehen und bieten viel Platz und Ruhe.

Kurz zusammengefasst: Idealer Wohntraum für Paare mit dem Wunsch nach mehr Platz, Familien und auch Wohngemeinschaften!!!

Ihr neues Zuhause befindet sich im **2. Stock! (ohne Lift!)**

Auch die zentrale Lage wird Sie von **diesem Wohntraum** überzeugen. Hier sind Sie bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die U-Bahnlinie **U2** sowie die Straßenbahnlinien 2, 5 und O sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Auch die Buslinie 5B befindet sich gleich ums Eck. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie eine vielfältige Gastronomie sind nur ein Katzensprung entfernt. Der Augarten bietet zudem einen perfekten Ort der Erholung im Grünen.

Direkt vor dem Haus befindet sich zudem noch eine öffentliche Parkgarage, welche ein lästiges Parkplatzsuchen hinfällig macht.

Hier sind die Highlights für Sie noch einmal zusammengefasst:

- Perfekte Verkehrsanbindung
- Intelligente Raumgestaltung
- **FAIRES PREIS-LEISTUNGS-VERHÄLTNIS**

Kaufpreis: EUR 499.000,-

Betriebskosten: EUR 437,90 inkl. Rücklagen, Ust. und Darlehen (EUR 42,45)

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust.

Vertragserrichtung: Mag. Hofstetter 1,5% zzgl. 20% Ust.

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

www.schantl-ith.at

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap