

**Sonnige 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Stadtblick –
ideal als Starterwohnung mit Renovierungspotenzial!**



Objektnummer: 8428/104-1

Eine Immobilie von SIMPLICITY Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leopoldauer Platz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1973
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,00 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 66,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Kaufpreis:	195.000,00 €
Betriebskosten:	108,63 €
USt.:	10,86 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



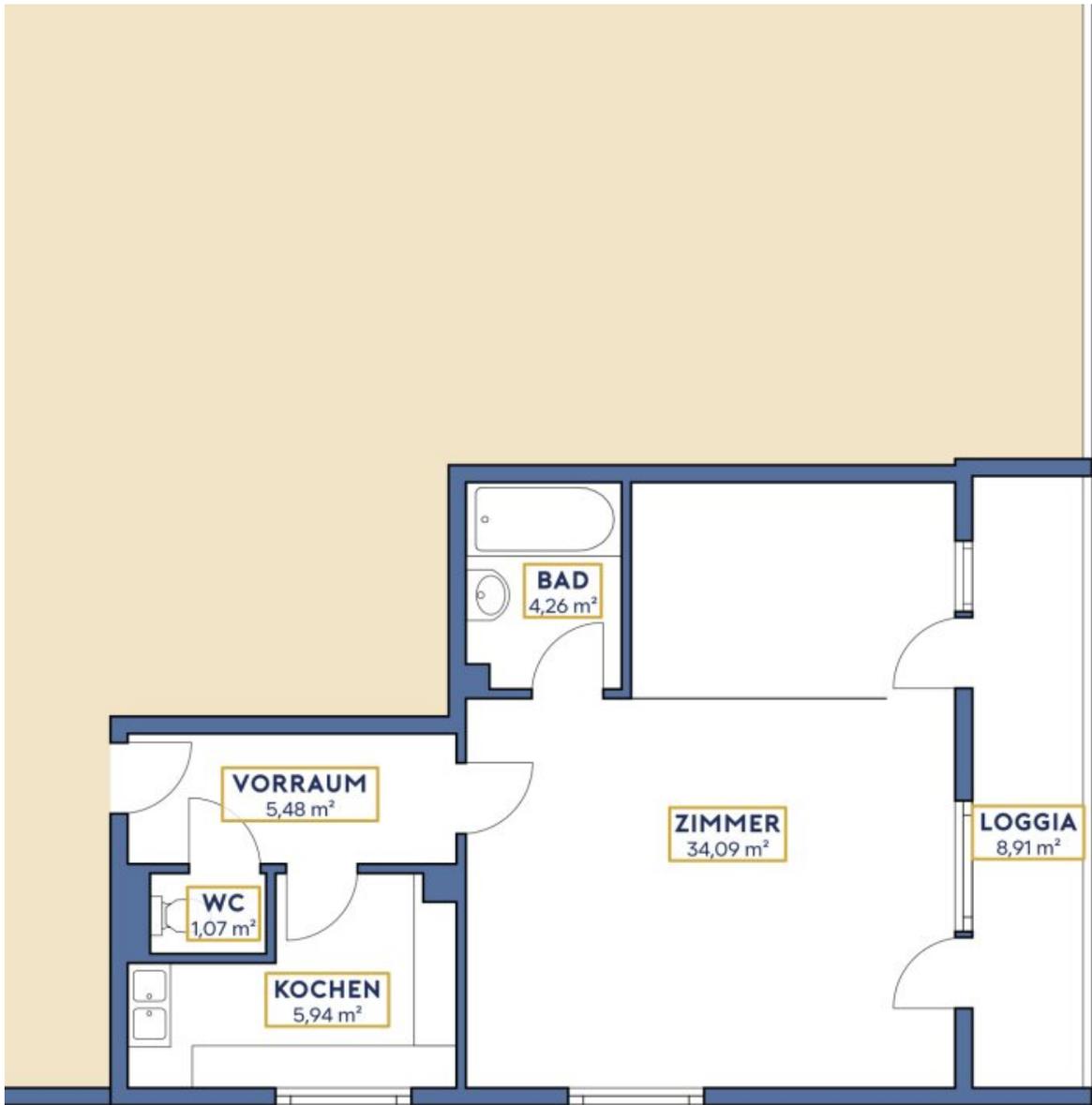
Romeo Graf

SIMPLICITY Immobilien GmbH
Haymogasse 63/2
1230 Wien









Objektbeschreibung

Diese helle 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit rund 51 m² Wohnfläche und einer südseitigen Loggia (ca. 9 m²) bietet viel Gestaltungsspielraum für Ihre eigenen Wohnideen.

Der großzügige Wohnraum öffnet sich zur Loggia mit freiem Stadtblick – ideal zum Entspannen in der Sonne.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Haus (Baujahr 1973) und bietet solides Sanierungspotenzial – perfekt für alle, die ihr Zuhause individuell gestalten möchten.

Mit der U1 und mehreren Buslinien in Gehweite ist die Anbindung an die Innenstadt hervorragend.

Kaufpreis: € 195.000,–

Wohnfläche: ca. 50,84 m²

Loggia: ca. 8,91 m²

Betriebskosten: ca. € 280,–/Monat (inkl. Umsatzsteuer, Reparaturrücklage, sowie Heizung und Warmwasser)

Ein Startertraum mit Sonne, Weite und Potenzial – ideal für Erstkäufer, Pendler oder Anleger in ruhiger, gut angebundener Lage.

Geringe monatliche Kosten, nur Strom separat zu bezahlen.

Um alle Bilder zu dieser Immobilie sehen zu können, fordern Sie bitte per Anfrage unser umfangreiches Exposé an.

Bitte senden Sie Ihre Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten!

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 <750m
Klinik <2.250m
Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <1.250m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap