

**++ ENTZÜCKENDE EIGENTUMSWOHNUNG + 2023**  
**komplett saniert + U-Bannhöhe**



**Objektnummer: 291764**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leibnizgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	39,89 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	39,89 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	39,89 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 85,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,65
Kaufpreis:	205.000,00 €
Betriebskosten:	80,91 €
USt.:	9,28 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Magdalena Tiatco-Frank**

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH  
Passauer Platz 6



**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

**Unsere Leistungen im Überblick:**

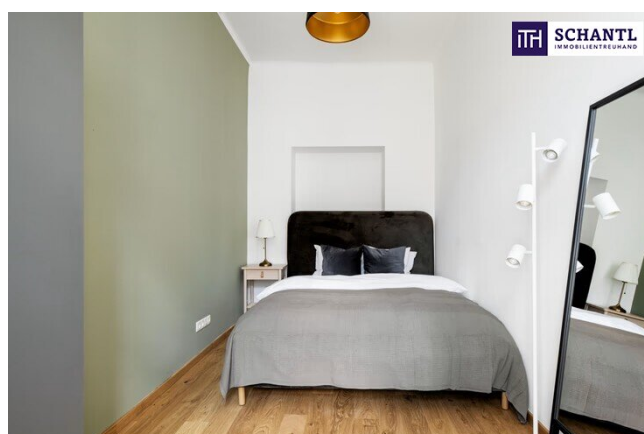
- 3D Grundriss
- 35 Plattformen
- Social Media
- Home Staging
- Wohnungs- und Häuservideos
- Infrastrukturbericht
- Top Fotos
- Qualitätsiegel

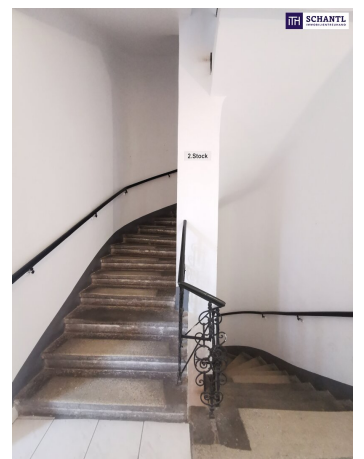
**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

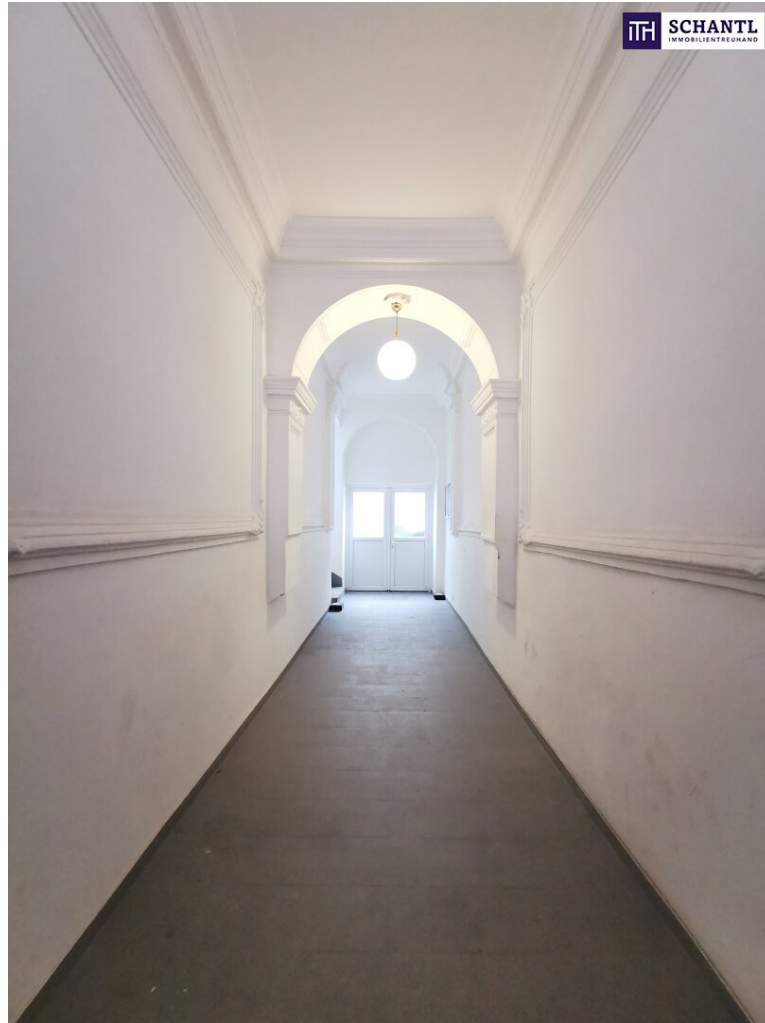
FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)

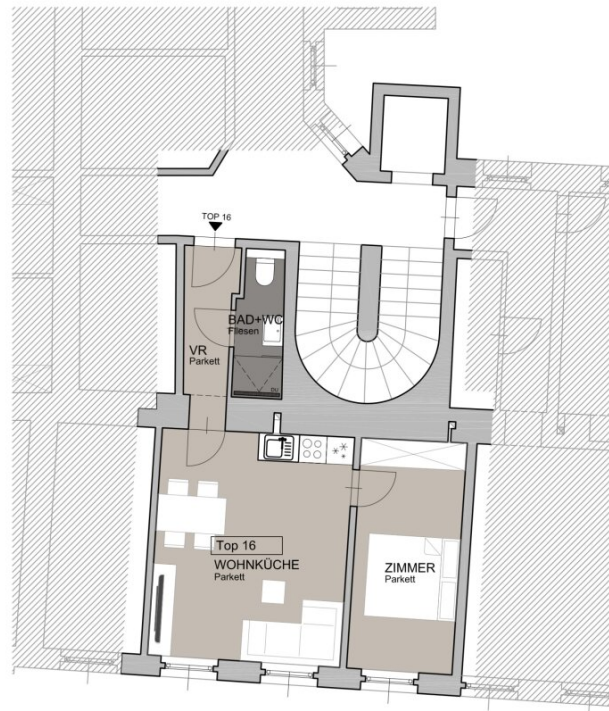
**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND











10, Leibnizgasse 44  
2. Stock  
Top 16

**Anmerkungen:**  
Die dargestellte Möblierung, ausgenommen aller  
Sanitäreinrichtungen dient rein als Einrichtungsvorschlag  
und ist nicht Teil des Verkaufsgegenstandes, alle  
dargestellten Gegenstände sind symbolischer Natur.  
Geringfügige Änderungen sind aufgrund bau- oder  
haustechnischer Lösungen möglich.

Die Flächenangaben sind ungefähre Angaben und können  
sich in der Detailplanung noch geringfügig ändern.

Der abgebildete Plan gilt vorbehaltlich bis zur  
baurechtlichen Genehmigung und kann dabei sich noch  
entsprechend den baurechtlichen Anforderungen ändern.

0 1 2 3 4 5

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer sanierten Altbauwohnung, die ein gemütliches Zuhause für Sie selbst oder Ihre Kinder ist? Dann sind Sie hier genau richtig!

Diese charmante Wohnung auf der 2. Etage bietet Ihnen ein modernes und komfortables Wohnerlebnis, das Sie nicht verpassen sollten. Sie werden begeistert sein von der Lage, der Ausstattung und dem unschlagbaren Preis von EUR 205.000,-.

Die Wohnung erstreckt sich über eine großzügige Fläche von ca. 42m<sup>2</sup> und bietet somit ausreichend Platz für ein komfortables Leben. Die 2 Zimmer bieten Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - ob als gemütliches Schlafzimmer, einladendes Wohnzimmer oder praktisches Home Office. Das Highlight der Wohnung ist die offene Wohnküche, die perfekt für gesellige Abende mit Freunden oder entspannte Familienessen geeignet ist. Die hochwertigen Fliesen und das Parkett verleihen der Wohnung ein modernes und elegantes Ambiente, das Sie sofort begeistern wird.

Die Wohnung verfügt über alle Annehmlichkeiten, die Sie sich wünschen können. Die Gas-Etagenheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Wintertagen und der Personenaufzug macht das Erreichen Ihrer Wohnung zum Kinderspiel. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und bietet Ihnen somit die perfekte Möglichkeit, den Tag entspannt zu beginnen oder ausklingen zu lassen. Für Ihre Unterhaltung ist die Wohnung mit Kabel- und Satelliten-TV ausgestattet, sodass Sie jederzeit Ihre Lieblingssendungen genießen können.

Aber nicht nur die Wohnung selbst überzeugt, auch die Lage ist unschlagbar. Mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung sind Sie schnell und bequem in der ganzen Stadt unterwegs. Busse, U-Bahnen, Straßenbahnen und der Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen Ihnen ein stressfreies Pendeln zur Arbeit oder das Erkunden der Stadt. Auch für den täglichen Bedarf ist alles in der Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und sogar eine Universität befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Sie werden die Freiheit und Bequemlichkeit lieben, die diese Lage bietet.

Zögern Sie nicht länger und lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen. Sichern Sie sich noch heute Ihre Traumwohnung in 1100 Wien und genießen Sie das Beste, was die Stadt zu bieten hat. Kontaktieren Sie uns jetzt, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese wunderschöne Wohnung persönlich zu zeigen und Ihnen bei der Verwirklichung Ihres Traums vom Eigenheim zu helfen.

**Kaufpreis: EUR 205.000,-**

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

Vertragsserrichtung: Herr Mag. Hofstetter

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](http://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 <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <2.500m



**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap