

**++ Gepflegte Altbauwohnung in zentraler Lage ++ 2023  
komplett saniert + Sonniges Eckwohnzimmer +  
U-Bahn-Nähe**



**Objektnummer: 294737**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Leibnizgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,61 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	44,61 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	44,61 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:	215.000,00 €
Betriebskosten:	162,11 €
USt.:	19,54 €
Provisionsangabe:	

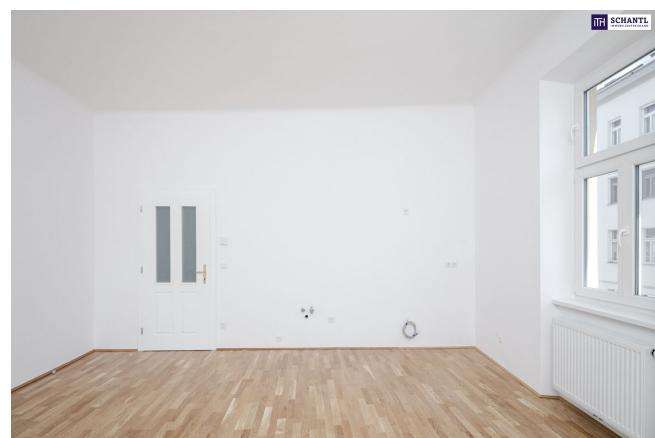
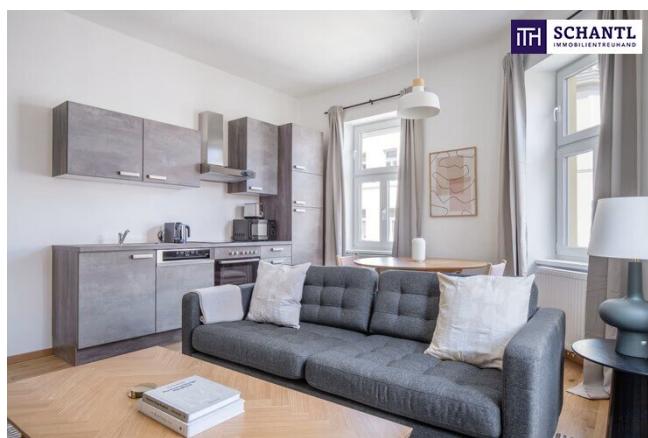
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Magdalena Tiatco-Frank**

Schanti ITH Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6





**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!  
Unsere Leistungen im Überblick:

**OFFICE WIEN**

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



**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND

- 3D Grundriss
- 35 Plattformen
- Social Media
- Home Staging
- Wohnungs- und Häuservideos
- Infrastrukturbbericht

Qualitätssiegel

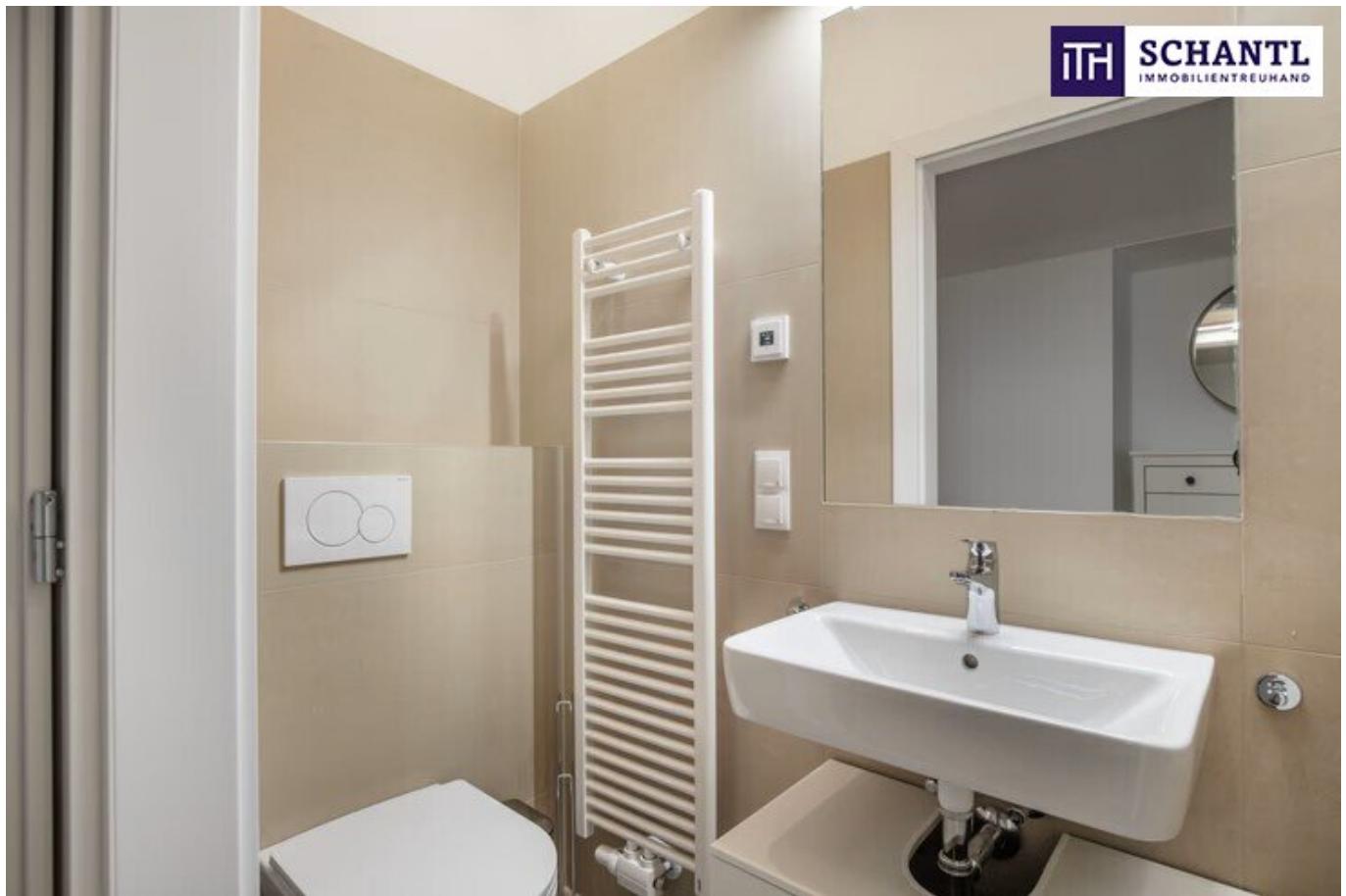
Top Fotos

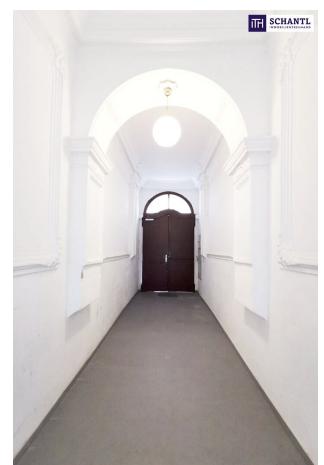
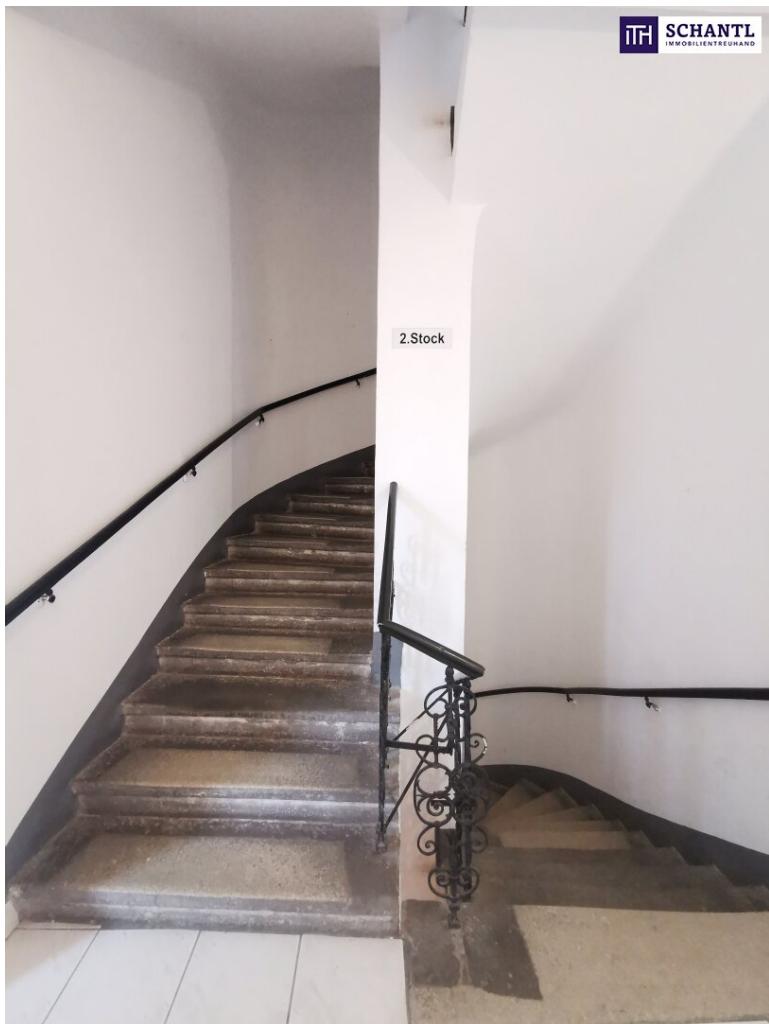
FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)



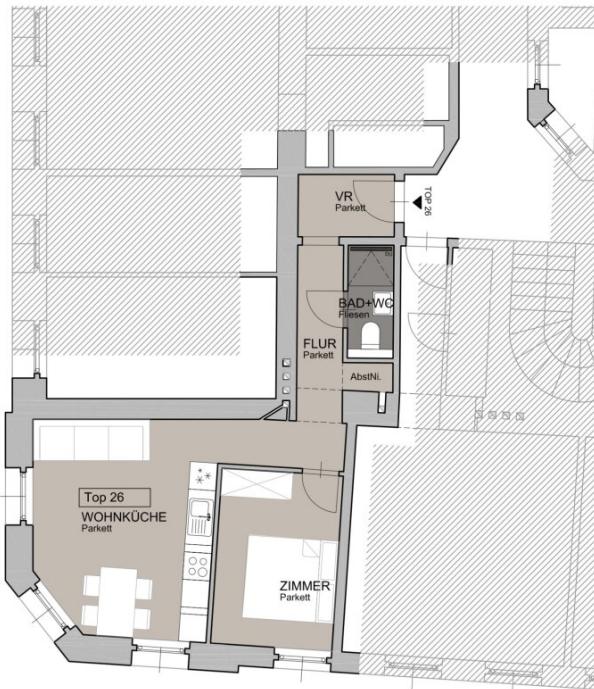


**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND









10, Leibnizgasse 44  
3. Stock  
Top 26

Anmerkungen:  
Die dargestellte Möblierung, ausgenommen aller Sanitärinrichtungen 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 nach entsprechend den baurechtlichen Anforderungen ändern.

0 1 2 3 4 5

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Wohnung befindet sich im Herzen des 10. Bezirks, in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage, die Ihnen alle Vorteile des Stadtlebens bietet. Mit einer Fläche von ca. 45m<sup>2</sup> und 2 Zimmern bietet diese Wohnung genügend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung befindet sich in der 3. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem mit dem Personenaufzug zu erreichen. Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem hellen und freundlichen Flur empfangen, der Sie zu allen Räumen führt. Die Wohnung ist in einem top Zustand und überzeugt mit hochwertigen Materialien wie Fliesen und Parkettböden.

Die Wohnküche ist das Herzstück der Wohnung und bietet den perfekten Ort, um gemeinsam mit Familie und Freunden zu kochen und zu essen. Die offene Gestaltung schafft ein Gefühl von Großzügigkeit und Helligkeit. Die Küche ist mit allen modernen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum für all Ihre Küchenutensilien. Hier können Sie kreative Gerichte zaubern und Ihre Liebsten verwöhnen.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und bietet alles, was man für eine erfrischende Dusche benötigt. Genießen Sie nach einem langen Arbeitstag ein entspannendes Badeerlebnis in Ihrem eigenen kleinen Spa-Bereich.

Die Wohnung verfügt über eine Gas-Etagenheizung, die für angenehme Wärme in den kälteren Monaten sorgt. Dies ermöglicht Ihnen auch eine individuelle Regulierung der Heizkosten. Für Unterhaltung und Informationsfluss ist bereits gesorgt, dank der Kabel- und Satelliten-TV-Anschlüsse.

Eine weitere Besonderheit dieser Wohnung ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Nur wenige Schritte entfernt finden Sie die Haltestellen für Bus, U-Bahn und Straßenbahn. Damit sind Sie in kürzester Zeit in der Innenstadt oder anderen Teilen Wiens. Auch Pendler werden die Nähe zum Bahnhof zu schätzen wissen.

Die unmittelbare Umgebung bietet Ihnen alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Verschiedene Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte sind in wenigen Minuten zu erreichen. Auch Bildungseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten und die Universität sind in der Nähe. Für alle, die gerne auswärts essen oder das Nachtleben genießen, gibt es eine große Auswahl an Restaurants und Bars in der Umgebung.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für Ihre Traumwohnung in Wien! Diese Immobilie bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und urbanes Leben in dieser aufregenden Stadt wünschen. Sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause und tauchen Sie ein in das Wiener Lebensgefühl. Wir freuen uns auf Sie!

## **Kaufpreis: EUR 215.000,-**

Vertragserrichtung: Frau Mag. Alexandra Serek, Fichtegasse 2A- 1010 Wien, 1,5% zzgl. 20% Ust. und Barauslagen

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