

**++ NEU ++ GROSSARTIGE ALTBAUWOHNUNG + 2023  
KOMPLETTSANIERUNG + NÄHE U1 REUMANNPLATZ**



**Objektnummer: 294728**

**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:	64,61 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	64,61 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	64,61 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 85,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,65
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	133,90 €
USt.:	15,31 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



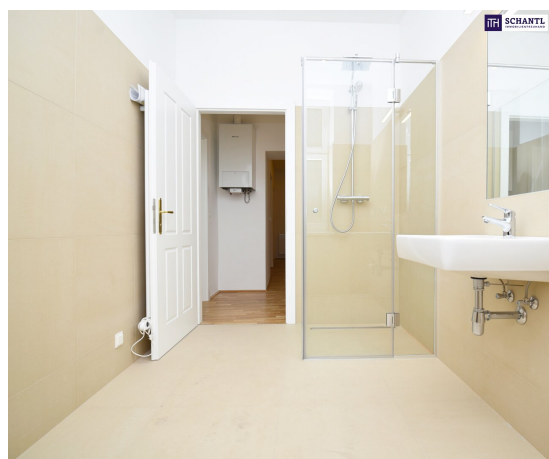
**Magdalena Tiatco-Frank**

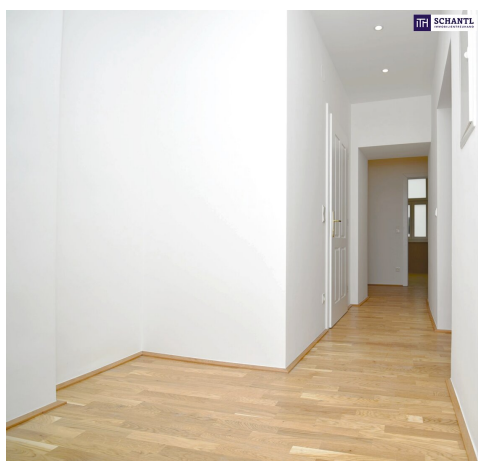
Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH  
Passauer Platz 6















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

Unsere Leistungen  
im Überblick:

#### 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



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

ITH SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND



Qualitätssiegel



Top Fotos



Infrastrukturbericht



Wohnungs- und  
Häuservideos



Home Staging



Social Media



35 Plattformen



3D Grundriss

FOLGEN SIE UNS AUF



**WWW.SCHANTL-ITH.AT**





**10, Leibnitzgasse 44**  
**2. Obergeschoß**  
**Top 18**

Vorraum	12.44 m²
WC	1.80 m²
Bad	6.89 m²
Wohnküche	21.59 m²
Zimmer	12.52 m²
Zimmer	10.61 m²

**GESAMT** 65.85 m²

**Anmerkungen:**  
Die dargestellte Maßstellung, ausgenommen aller Spezialanordnungen, dient nur als Einrichtungsanschlag 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.



# Objektbeschreibung

## TOP 18

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. 65m<sup>2</sup> und 3 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.

Über einen **einladenden und geräumigen Vorraum** sind alle Räume **zentral** begehbar. Die Wohnküche besticht als Eckzimmer und bietet einen **gemütlichen und hellen Wohnbereich**. Durch den gelungenen Grundriss bieten sich die beiden Schlafzimmer ideal Paaren mit dem Wunsch nach mehr Platz, einer Familie mit Kind aber auch einer Wohngemeinschaft an. Das geschmackvolle Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und Fenster ist mit modernen Fliesen und Keramiken ausgestattet.

### Aufteilung:

- einladender Vorraum mit Platz für Ihre Garderobe
- 2 gemütliche Schlafzimmer
- Wohnküche in schönem Eckzimmer = sonnig und hell
- Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche und Waschmaschinenanschluss
- WC mit Handwaschbecken
- Kellerabteil

Ihr neues Zuhause befindet sich im **2. Liftstock und ist südseitig ausgerichtet**. Im Zuge der Sanierungsarbeiten bekommt das Stiegenhaus auch einen neuen Anstrich.

**Die Wohnung ist bis zum 31.05.2028 befristet vermietet! Nähere Details zum Mietvertrag erhalten Sie nach schriftlicher Anfrage!**

**Hier sind die Highlights für Sie noch einmal zusammengefasst:**

- **2023 komplett saniert**
- Ruhige Lage
- Perfekte Verkehrsanbindung
- Intelligente Raumgestaltung
- **FAIRES PREIS-LEISTUNGS-VERHÄLTNIS**

**Kaufpreis: EUR 299.000,-**

Betriebskosten: EUR 226,46 inkl. Rücklagen und Ust.

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

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