

**Helle 92m<sup>2</sup> Singles-/Pärchenwohnung, erweiterbar auf  
4-Zimmer Familienwohnung**



**Objektnummer: 6749**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leopoldauer Platz
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 70,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,51
Kaufpreis:	298.000,00 €
Betriebskosten:	186,47 €
USt.:	18,65 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Sabine Pospisil

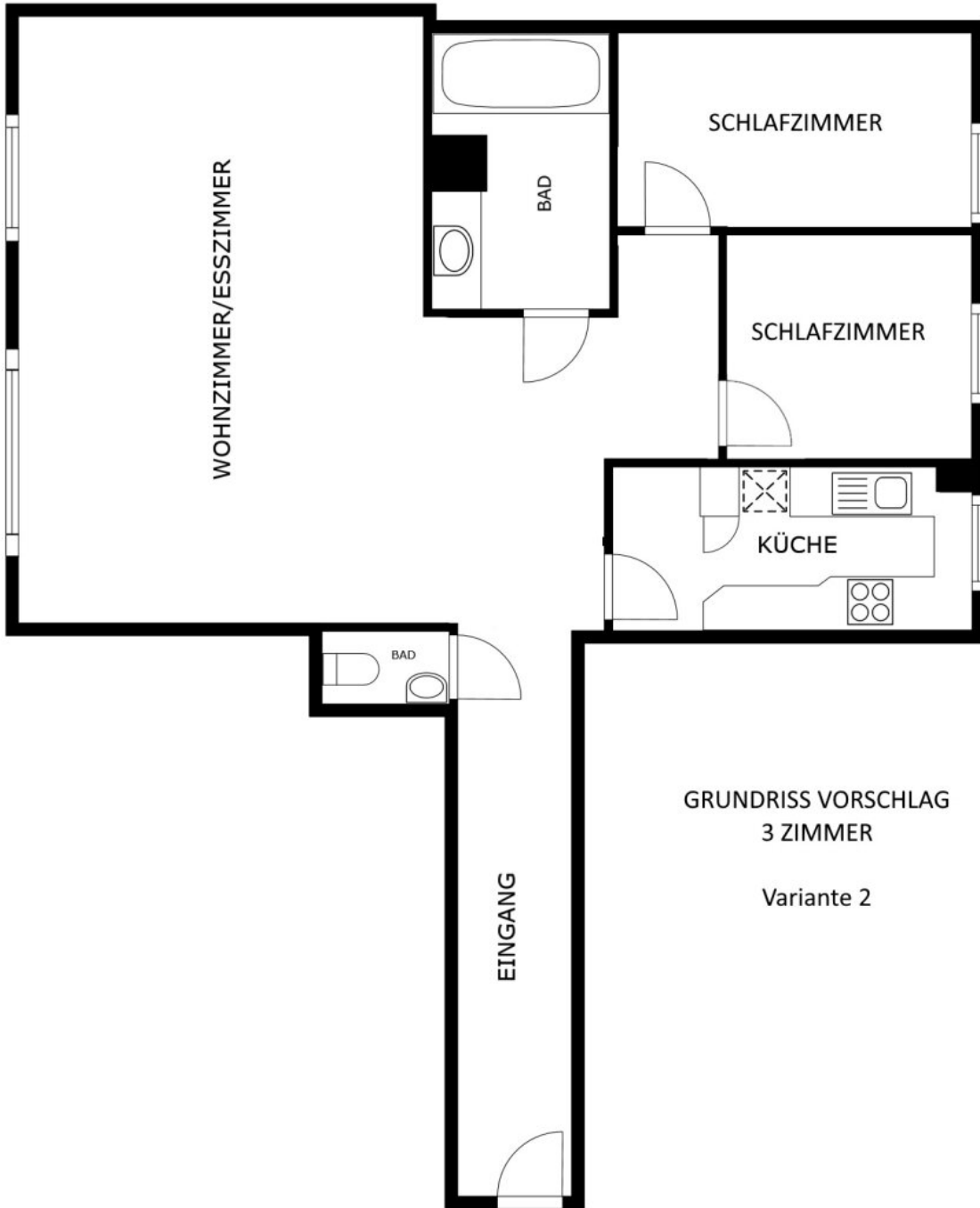
ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien

T +43 1 409 84 00  
H +43 6643762596

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

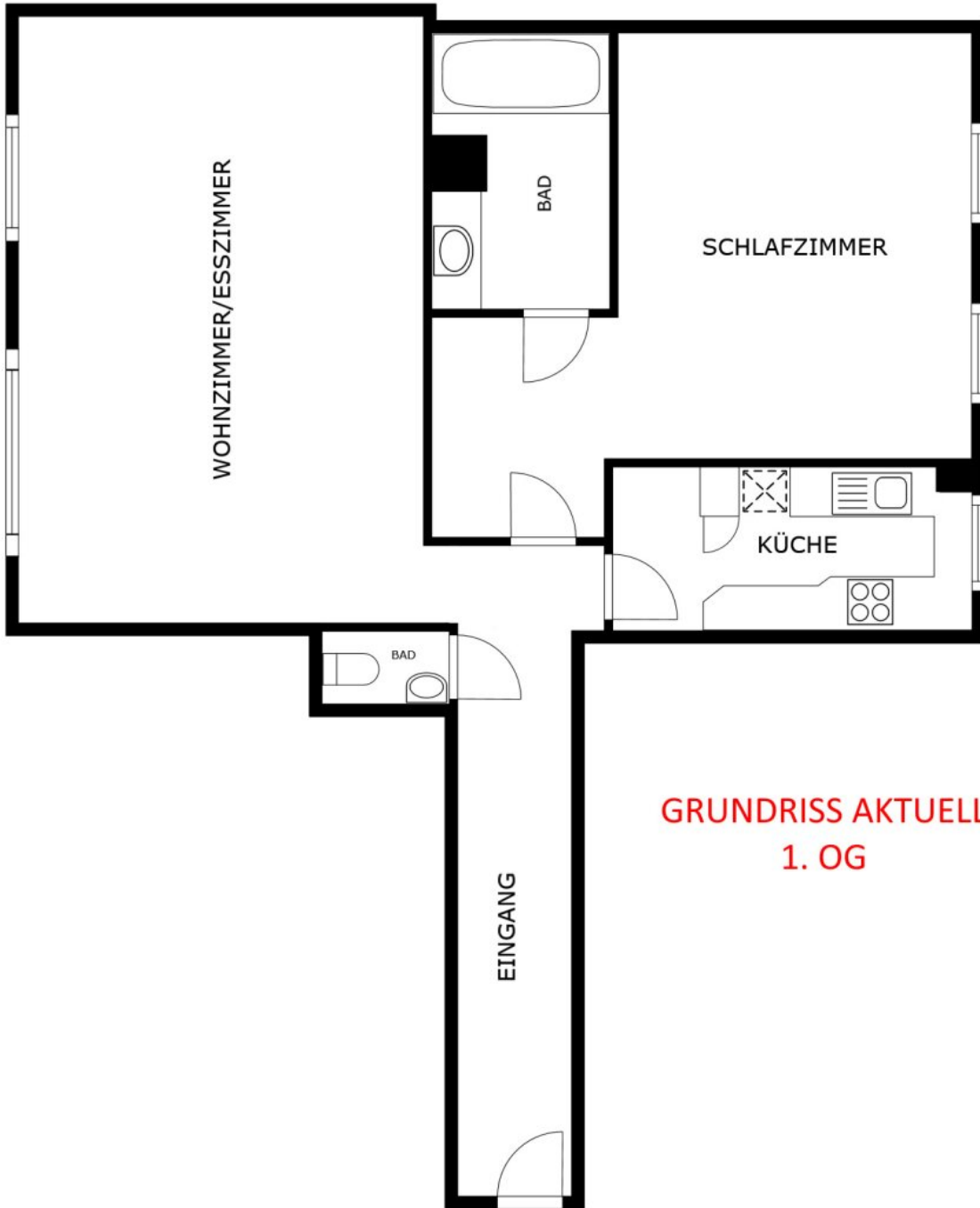




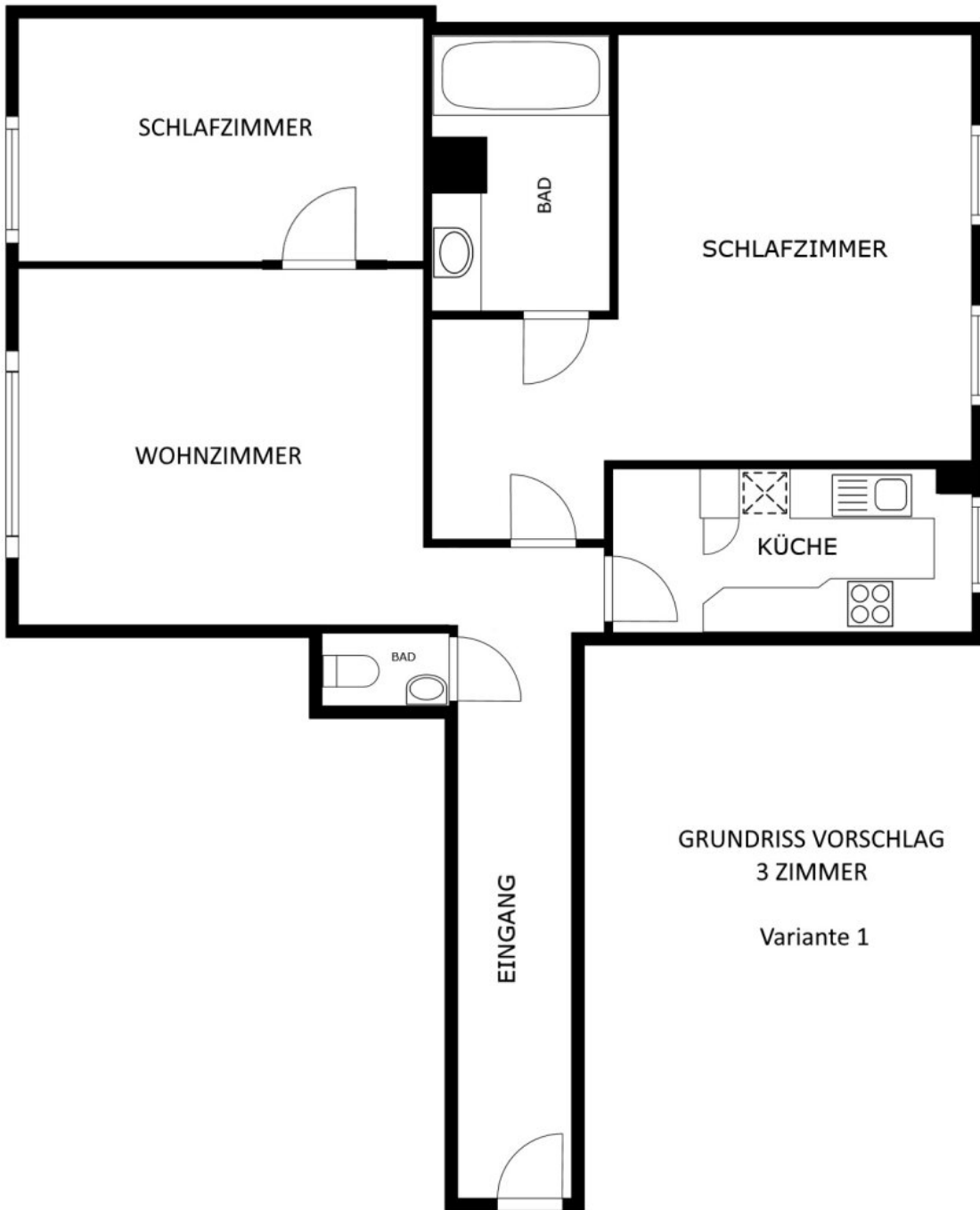


GRUNDRISS VORSCHLAG  
3 ZIMMER

Variante 2

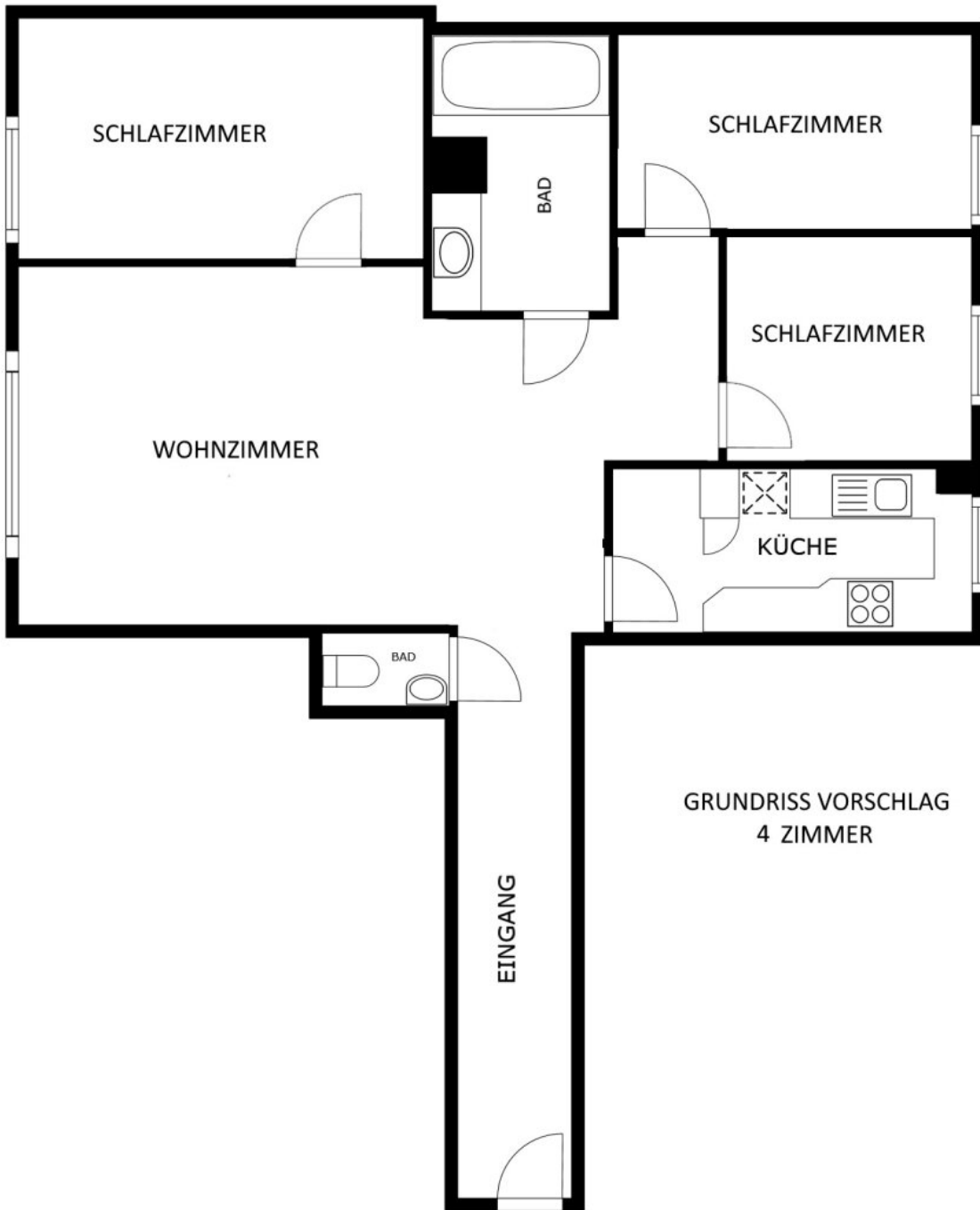


**GRUNDRISS AKTUELL  
1. OG**



GRUNDRISS VORSCHLAG  
3 ZIMMER

Variante 1



GRUNDRISS VORSCHLAG  
4 ZIMMER

## Objektbeschreibung

Diese freundliche Familienwohnung / Singlewohnung / Pärchenwohnung präsentiert sich in gepflegtem Zustand, liegt im 1. Stock (ohne Lift), wurde vor zirka 10 Jahren umgebaut und saniert, um ein Maximum an Wohnkomfort zu bieten.

Derzeit verfügt die Wohnung über sowohl über ein sehr großes Wohnzimmer als auch überdurchschnittlich geräumiges Schlafzimmer. Durch einen Umbau in Leichtbauweise könnte aus dieser Wohnung - je nach Lebenssituation - wieder eine Familienwohnung mit 2 - 3 Schlafzimmern entstehen.

### OBJEKTBESCHREIBUNG:

Aufgeteilt auf derzeit 2 Zimmer (optional 3-4 Zimmer) befinden sich auf 92m<sup>2</sup> Wohnfläche insgesamt 1 (bis 3) Schlafzimmer (in den ruhigen Innenhof), 1 Bad (mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss), 1 getrennte Toilette mit Handwaschbecken, eine eigenständige Küche und ein großes helles Wohnzimmer. Die Wände sind gemalt, die Böden verfügen über Fliesen und Laminat.

Warmwasser und Heizung werden über eine Gaszentralheizung bezogen.

Nähere Details erhalten Sie in Ihrem persönlichen Expose auf Anfrage.

**Sabine Pospisil, Mobil: +43 6643762596, Mail: s.pospisil@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

### 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