

**++ MEIN GARTEN IST DER AUGARTEN ++ HELLE  
ALTBAUWOHNUNG + INNENHOFLAGE + Komplett saniert  
+ befristet vermietet**



**Objektnummer: 279035**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Adresse                       | Lessinggasse                             |
| Art:                          | Wohnung                                  |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 1020 Wien                                |
| Baujahr:                      | 1879                                     |
| Zustand:                      | Voll_saniert                             |
| Alter:                        | Altbau                                   |
| Wohnfläche:                   | 67,00 m <sup>2</sup>                     |
| Nutzfläche:                   | 67,00 m <sup>2</sup>                     |
| Gesamtfläche:                 | 67,00 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 3  |
| Bäder:                        | 1  |
| WC:                           | 1  |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 119,42 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>F</b> 2,69                            |
| Kaufpreis:                    | 470.000,00 €                             |
| Betriebskosten:               | 222,96 €                                 |
| USt.:                         | 22,30 €                                  |
| Provisionsangabe:             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Magdalena Tiatco-Frank**

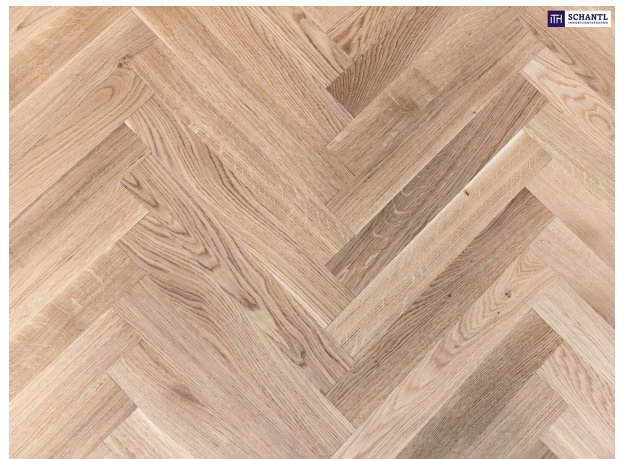
Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH

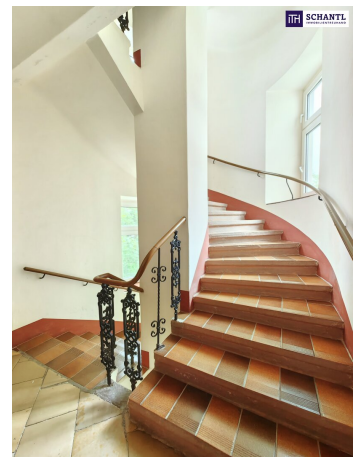


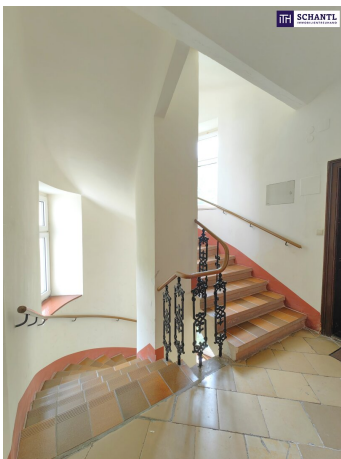




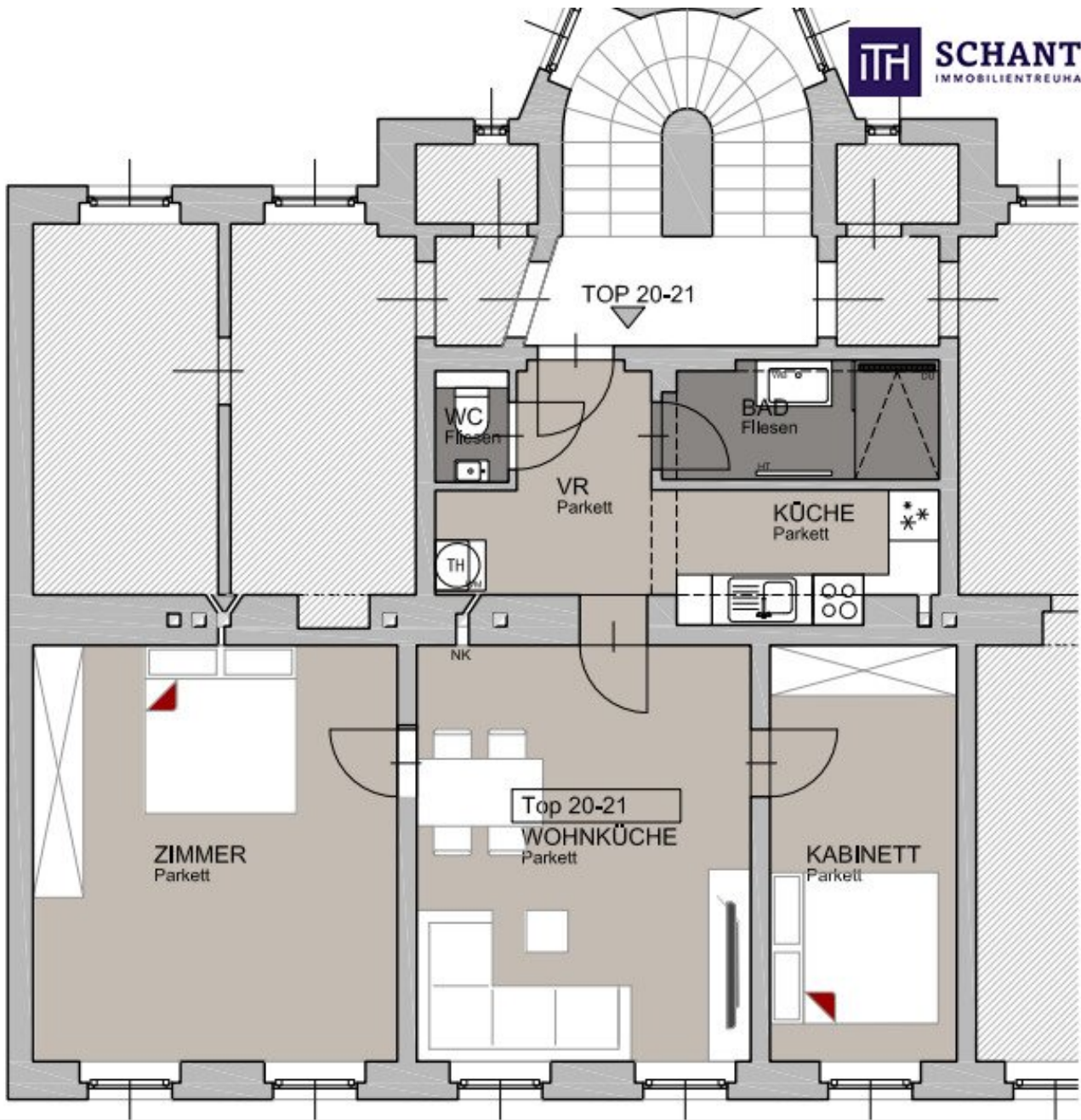












## Objektbeschreibung

In begehrter Lage des 2. Bezirks, in unmittelbarer Nähe zum Augarten, erwartet Sie diese **großartige und aufwendig sanierte Altbauwohnung**. Dieser Wohnraum wurde bereits rundum erneuert und ist derzeit befristet vermietet. Parkettböden, geschmackvolle Badezimmersausstattung, Innentüren im Stil "Alt Wien" und vieles mehr sorgen für ein **angenehmes Wohngefühl**. Hier lässt es sich hervorragend wohnen!

Im Zuge der **umfangreichen Sanierung** wurde viel Wert auf einen **praktischen und gut durchdachten Grundriss** gelegt. Gleich im Eingangsbereich befinden sich das WC sowie das geschmackvolle Badezimmer. Bevor Sie das Wohnzimmer betreten, finden Sie noch die Küche sowie einen Abstellplatz für die Waschmaschine. Die beiden Schlafzimmer sind vom Wohnzimmer aus zu begehen und bieten viel Platz und Ruhe.

**Kurz zusammengefasst: Idealer Wohnraum für Paare mit dem Wunsch nach mehr Platz, Familien und auch Wohngemeinschaften!!!**

Ihr neues Zuhause befindet sich im **2. Stock! (ohne Lift!)**

Auch die zentrale Lage wird Sie von **diesem Wohnraum** überzeugen. Hier sind Sie bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die U-Bahnlinie **U2** sowie die Straßenbahnlinien 2, 5 und O sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Auch die Buslinie 5B befindet sich gleich ums Eck. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie eine vielfältige Gastronomie sind nur ein Katzensprung entfernt. Der Augarten bietet zudem einen perfekten Ort der Erholung im Grünen.

Direkt vor dem Haus befindet sich zudem noch eine öffentliche Parkgarage, welche ein lästiges Parkplatzsuchen hinfällig macht.

**Die Wohnung ist bis zum 28.02.2027 befristet vermietet! Nähere Details zum Mietvertrag erhalten Sie nach schriftlicher Anfrage!**

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

- Perfekte Verkehrsanbindung
- Intelligente Raumgestaltung
- **FAIRES PREIS-LEISTUNGS-VERHÄLTNIS**

**Kaufpreis: EUR 470.000,-**

Betriebskosten: EUR 472,42 inkl. Rücklagen, Ust. und Darlehen

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

Vertragserrichtung: 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 <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap