

## **Saniertes Stil-Altbau in Donaunähe - Wohnen mit Geschichte und Lebensqualität**



**Objektnummer: 1025**

**Eine Immobilie von TERRA MISSION REAL ESTATE Ges.m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	64,79 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 116,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,70
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Friedrich Kutschi

TERRA MISSION REAL ESTATE Ges.m.b.H  
Tuchlauben 7A  
1010 Wien

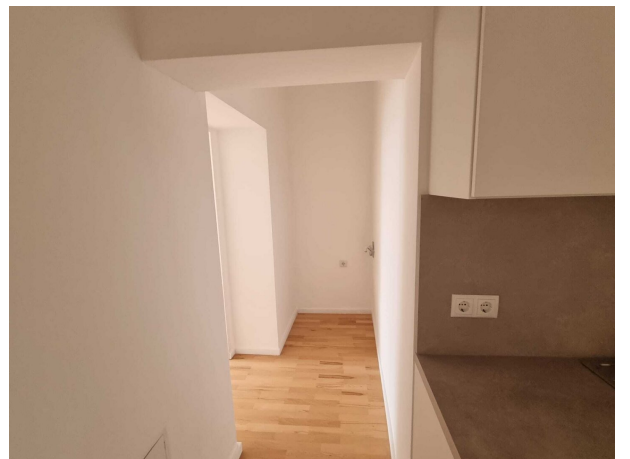
T +43 664 192 16 49

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







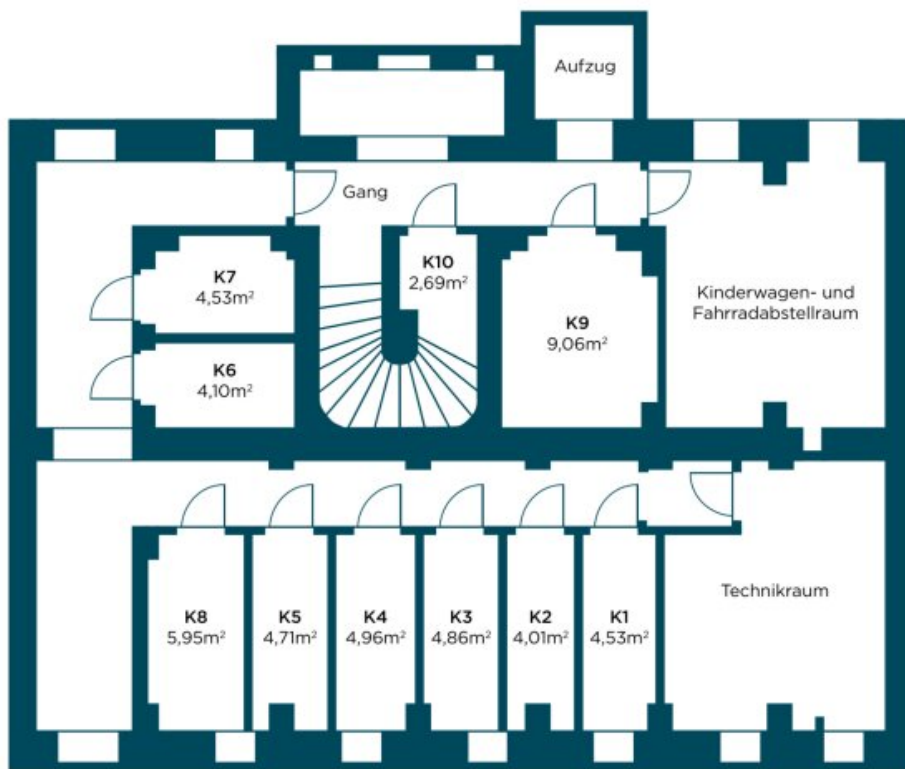








2. Stock  
Top 7 / 64,79m<sup>2</sup>



Keller



Wolfgang Fesl  
Teamleiter  
Wohnwertspezialist

Musterhauspark  
Weblinger Gürtel 33  
8054 Graz

Mobil +43 (0)676 911 69 79  
wolfgang.fesl@realfinanz.at



## Ihr Partner für Immobilienfinanzierungen

Kompetent. Verlässlich. Unabhängig.

Marktspiegel Stand 04.2026

Modellrechnung - EUR 100.000,00 Kreditauszahlungsbetrag



### Zinssatz

**variabel ab 2,85 %**

Effektivzinssatz 3,06 %

**Fixzinssatz 5 - 40 Jahre ab 2,85 %**

Effektivzinssatz 3,06 %

**„Zukunftsfitt-Mischkredit“**

50 % fix, 50 % variabel

**Lebensphasenrate**

Bankgarantie pauschal ab EUR 450,-

### Laufzeit 35 Jahre

**EUR 406,- mtl. Rate**

Gesamtkreditbelastung EUR 170.575,-

**EUR 406,- mtl. Fixzinsrate**

Gesamtkreditbelastung EUR 170.575,-

**EUR 406,- mtl. Rate**

**ab EUR 299,- mtl.**

- ✓ **Zinsaufschläge ab 0,73 %**
- ✓ **Laufzeiten bis 40 Jahre**
- ✓ **Finanzierungen ohne Endalter**



#### Bedarfsanalyse

Kein Finanzierungsprojekt ist wie das andere. In einem ausführlichen Beratungsgespräch gehen wir auf Ihre persönliche Situation ein.



#### Marktvergleich

Durch die Kooperation mit rund 80 Kreditinstituten in Österreich und Deutschland finden wir den perfekten Partner für Sie und Ihr Vorhaben.



#### Abwicklung

Wir sind der Profi an Ihrer Seite und übernehmen den Gesamtprozess für Sie. Von der Antragserstellung, der Verhandlung mit den Instituten, dem Angebotsvergleich bis zum Auszahlungsmanagement.

Die Berechnungen basieren auf den derzeit gültigen Zinssätzen, je nach Bonitätskriterien können sich noch Änderungen ergeben. Diese Berechnung ist keine Zusage. Um eine verbindliche Zusage zu erlangen, muss eine bankübliche Liegenschafts- und Bonitätsbewertung erfolgen. Die Kontoführungsgebühr, die Finanzierungsnebengebühren, die Eintragung der Hypotheken im Grundbuch sind bereits in den angegebenen Raten enthalten. Alle Angaben vorbehaltlich Druck- und Satzfehlern.

## Objektbeschreibung

Manche Häuser erzählen Geschichten - dieses ist eines davon !

In der Lebnergasse 10 im 21. Bezirk steht ein liebevoll sanierter Stilaltbau mit insgesamt 10 Wohnungen, der den Charme vergangener Zeiten mit den Ansprüchen modernen Wohnens verbindet.

Hohe Räume, klassische Proportionen und die besondere Atmosphäre eines Altbaus schaffen ein Wohngefühl, das in Neubauten kaum zu finden ist.

Gleichzeitig sorgt die umfassende Sanierung dafür, dass Komfort und Funktionalität heutigen Standards entsprechen.

Was diesen Standort jedoch besonders macht, liegt nur wenige Minuten entfernt: die Donau und die Donauinsel.

Ob ein Spaziergang nach einem langen Arbeitstag, sportliche Aktivitäten am Wasser oder einfach ein Moment Ruhe im Grünen - die Nähe zur Natur verleiht dieser Liegenschaft eine Lebensqualität, die in Wien zunehmend gefragt ist.

### Die Eckdaten im Überblick:

- sanierter Stilaltbau mit 10 Wohneinheiten
- Kombination aus historischem Charakter und moderner Ausstattung
- Donaunähe mit hohem Freizeit- und Erholungswert

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap