NEUE PREIS !!! Charmante 4 Zimmer - Wohnung auf 105m² mit separater Küche und eigenem Hof in top Lage 1110 Wien



Küche

Objektnummer: 2142/22394

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leberstrasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien,Simmering
Baujahr:	1910
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	105,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 62,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,87
Kaufpreis:	320.000,00 €
Betriebskosten:	359,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



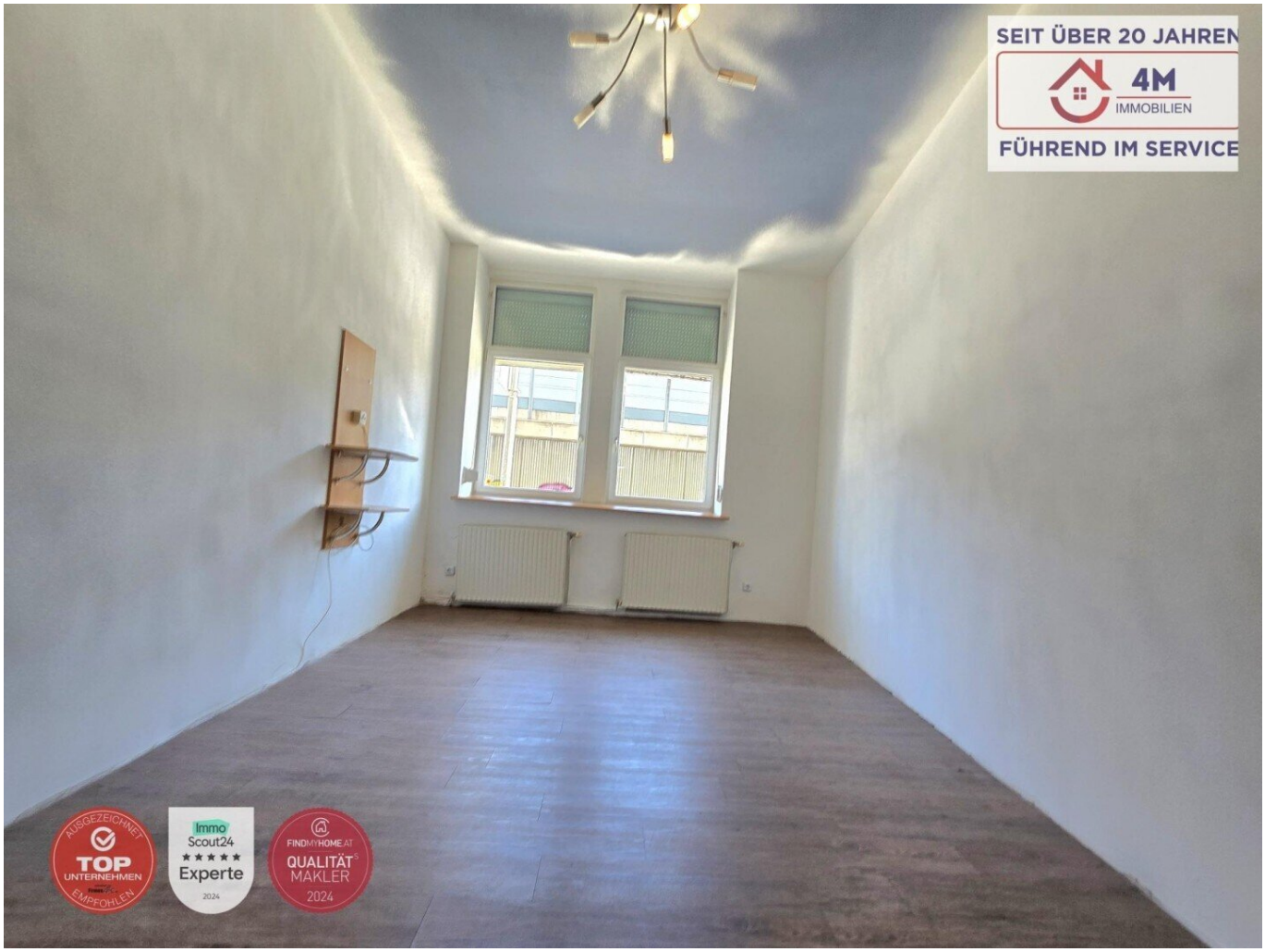
Ing. Dragan Cvetkovic, akad.IM

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

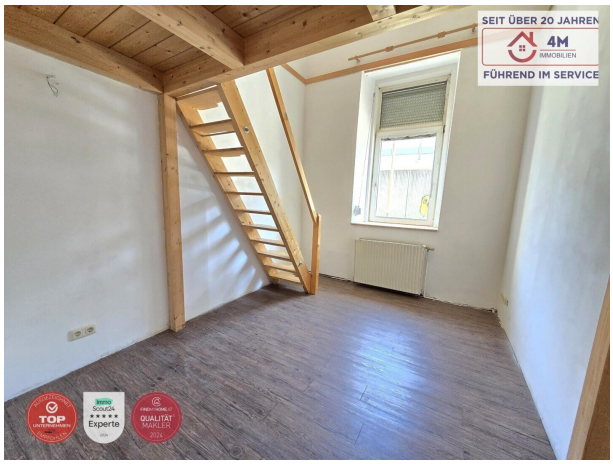

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
Immo
Scout24
Experte
2024
FINDMYHOME.AT
QUALITÄT
MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
Immo
Scout24
Experte
2024
FINDMYHOME.AT
QUALITÄT
MAKLER
2024

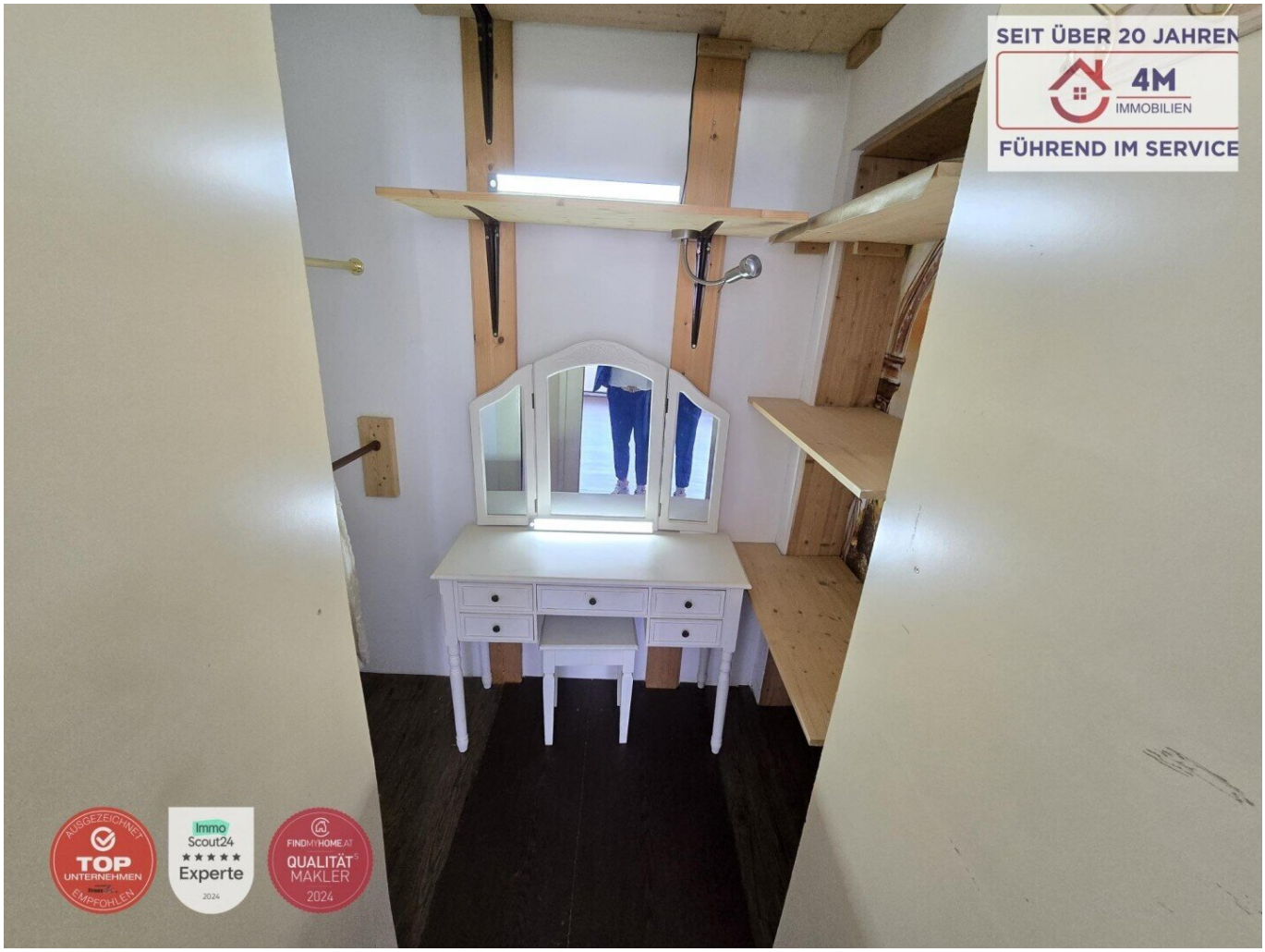

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE

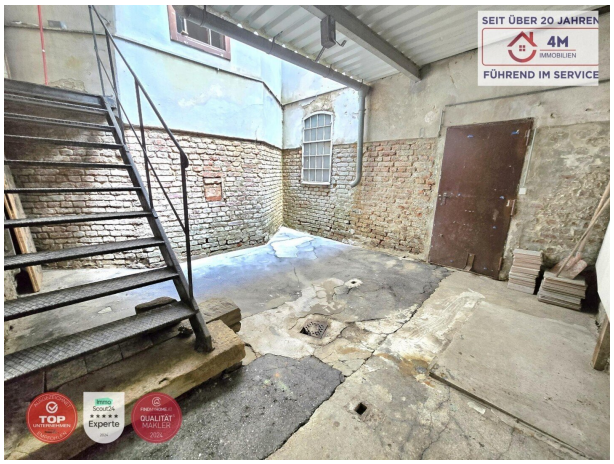

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
Immo
Scout24
Experte
2024
FINDMYHOME.at
QUALITÄT
MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
Immo
Scout24
Experte
2024
FINDMYHOME.AT
QUALITÄT
MAKLER
2024

Objektbeschreibung

Wohnungsexposé

Charmante 4-Zimmer-Wohnung mit Galerien & eigenem Hof in 1110 Wien

Adresse: Leberstraße - Geiselbergstraße , 1110 Wien
Wohnfläche: ca. 105 m²
Zimmer: 4
Etage: Erdgeschoss
Zustand: Komplett saniert
Verfügbarkeit: Sofort

Diese außergewöhnliche Erdgeschosswohnung im Herzen des 11. Bezirks vereint urbanes Wohnen mit dem Luxus eines privaten Außenbereichs. Auf rund 105 m² Wohnfläche bietet sie vier zentral begehbare Zimmer – drei davon mit charmanten Galerien, die zusätzlichen Raum und ein besonderes Wohngefühl schaffen.

Highlights der Wohnung:

Separater Küchenbereich – ideal für Hobbyköche
Eigener Hof – Ruheoase im Innenhof für entspannte Stunden im Freien
Galerien in drei Zimmern – zusätzlicher Raum z. B. für Arbeits- oder Schlafbereiche
Alle Zimmer getrennt begehbar – ideal auch für Familien oder WGs
Lage & Infrastruktur:
Die Leberstraße überzeugt durch ihre gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die Nähe zu Nahversorgern, Schulen und Freizeiteinrichtungen. In wenigen Minuten erreichen Sie den Prater, die Donau oder das Stadtzentrum.

Reperaturrücklage ist aktuell ca. € 92.000 (Jänner 2026).

In unmittelbarer Nähe zur Wohnanlage finden sich Schulen, Ärtze, Apotheken und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs.
- 69A, ca. 100 m
- U-Bahn U3 Engplatzg ca. 700 m
- Straßenbahnlinien 11, ca. 100 m
- Lokalbahnhof S7 ca. 150 m

Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen. Lassen Sie sich vom Charme und der Exklusivität dieser Wohnung einfangen.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUF GRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME,

ANSCHRIFT, TELEFON UND E-MAIL BEARBEITEN KÖNNEN. HERZLICHEN DANK IM VORAUS!

Gerne senden wir Ihnen nähere Informationen per E-Mail zu. Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Herr Ing. D.Cvetkovic unter der Telefonnummer +43 69918887733 oder per E-Mail unter dragan@4m-immo.at zur Verfügung.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

VERKAUFEN AUCH SIE DERZEIT IHRE IMMOBILIE?

Profitieren Sie von unserem umfassenden Service und unserer jahrzehntelangen Erfahrung!Durch unsere Partnerschaften mit einem Partneranwalt, Notar und einer Bank stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE rundum Betreuung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap