

**++NEU++ Fantastische 1-Zimmer Altbau-Wohnung,  
optimaler Grundriss!**



**Objektnummer: 63546**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| Adresse           | Leibnizgasse |
| Art:              | Wohnung      |
| Land:             | Österreich   |
| PLZ/Ort:          | 1100 Wien    |
| Zustand:          | Erstbezug    |
| Alter:            | Altbau       |
| Wohnfläche:       | 30,02 m²     |
| Zimmer:           | 1            |
| Bäder:            | 1            |
| WC:               | 1            |
| Kaufpreis:        | 149.000,00 € |
| Betriebskosten:   | 68,18 €      |
| USt.:             | 6,82 €       |
| Provisionsangabe: |              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Luca Schelodetz**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T 0664/910 15 40

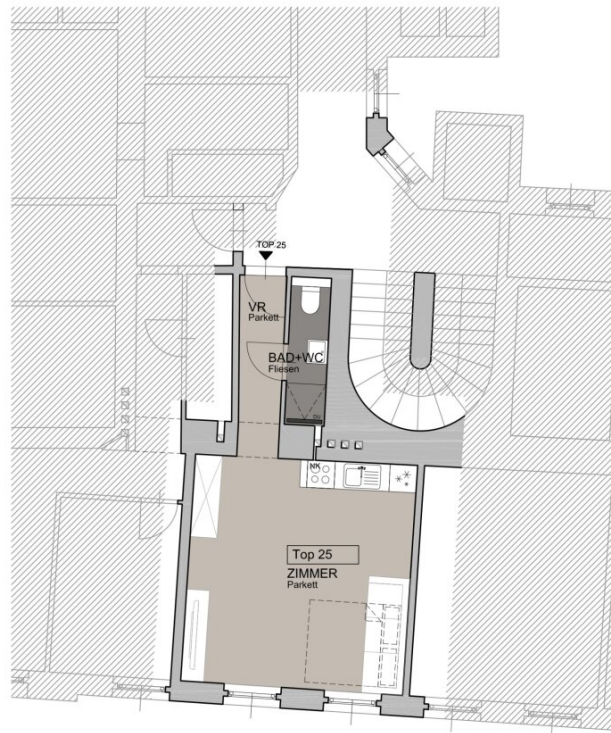












10, Leibnizgasse 44  
3. Stock  
Top 25

Anmerkungen:  
Die dargestellte Möblierung, ausgenommen aller  
Sanitäreinrichtungen dient rein als Einrichtungsvorschlag  
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.

Der abgebildete Plan gilt vorbehaltlich bis zur  
baurechtlichen Genehmigung und kann dabei sich noch  
entsprechend den baurechtlichen Anforderungen ändern.



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese vor kurzem sanierte ca. **30m<sup>2</sup> große 1-Zimmer Altbauwohnung in guter Lage des 10. Wiener Gemeindebezirks.**

**\*\*\*\*\*ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)\*\*\*\*\*\***

**Räumlichkeiten: 3. Stock mit Lift, optimaler Grundriss!**

- Vorraum
- Bad mit WC
- Wohn-Schlafraum

(siehe Grundriss und Beispielfotos)

### **Ausstattung:**

Die Wohnung wurde vor kurzem generalsaniert.

### **Haus:**

Die Wohnung befindet sich **3. Stock** eines schönen **Altbaus mit Lift**.

### **Lage:**

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich in fußläufiger Nähe zum Reumannplatz in der Quellenstraße. Die Infrastruktur kann als sehr gut bezeichnet werden; diverse Einkaufsmöglichkeiten (Lebensmittel, Bäckereien), Banken, Gastronomiebetriebe sowie einige Arztpraxen und Apotheken sind in der unmittelbaren Umgebung zu finden.

Die Wohnung ist auch sehr gut an das öffentliche Netz angeschlossen. Wenige Meter entfernt



befinden sich die Haltestellen der Straßenbahnen 6 und 11 sowie der Buslinien 7A, 14A und 68A. Der 10 Gehminuten entfernte Reumannplatz gewährleistet eine gute Nord-Süd-Verbindung durch die U-Bahnlinie 1. Mit dem Auto ist man in wenigen Minuten auf der Laxenburger Straße, welche eine sehr schnelle und gute Verbindung auf die Tangente bietet.

Schulen, Kindergärten sowie Universitäten sind auch innerhalb kürzester Zeit erreichbar.

Viele Freizeit- und Erholungsgebiete sind mit den oben genannten Verkehrsmitteln gut angebunden und auch schnell zu erreichen.

#### **Preis:**

Der **lastenfreie Kaufpreis** für diese Wohnung beträgt **Euro 149.000.-**

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!**

**Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!**

**Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!**

**Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!**

**Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter [adonia.at](https://adonia.at)**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass

diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <2.750m

### **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 <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap