

**++WOW + EINS, ZWEI, MEINS ++ 2023 komplett saniert +
U-Bahnnähe + befristet vermietet bis Mai 2028**



Objektnummer: 278898

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leibnizgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	41,69 m ²
Nutzfläche:	41,69 m ²
Gesamtfläche:	41,69 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 85,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,65
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	90,15 €
USt.:	10,35 €
Provisionsangabe:	

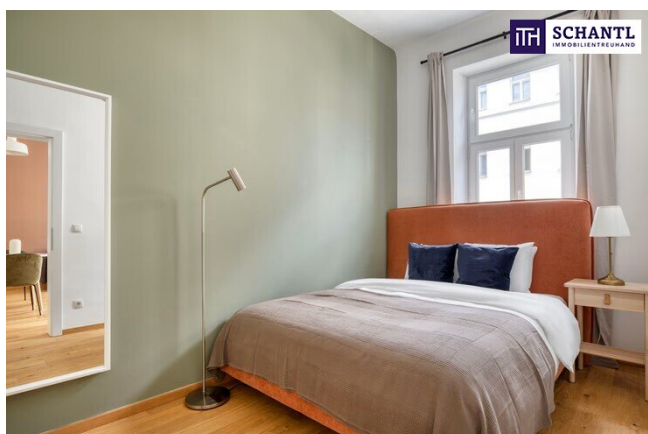
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Magdalena Tiatco-Frank

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH
Passauer Platz 6



Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:

OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

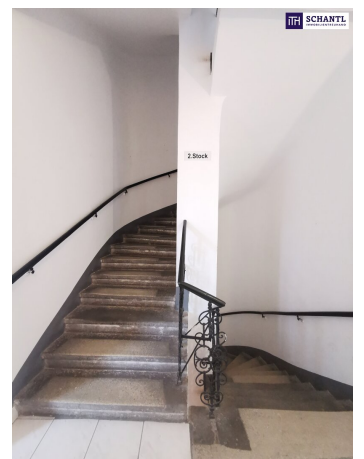
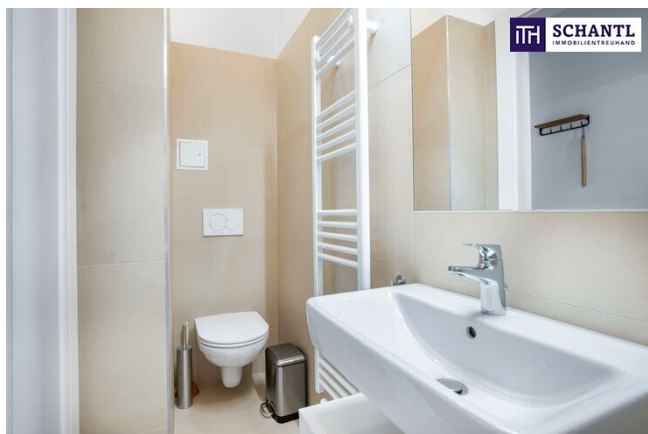
Infrastrukturbericht

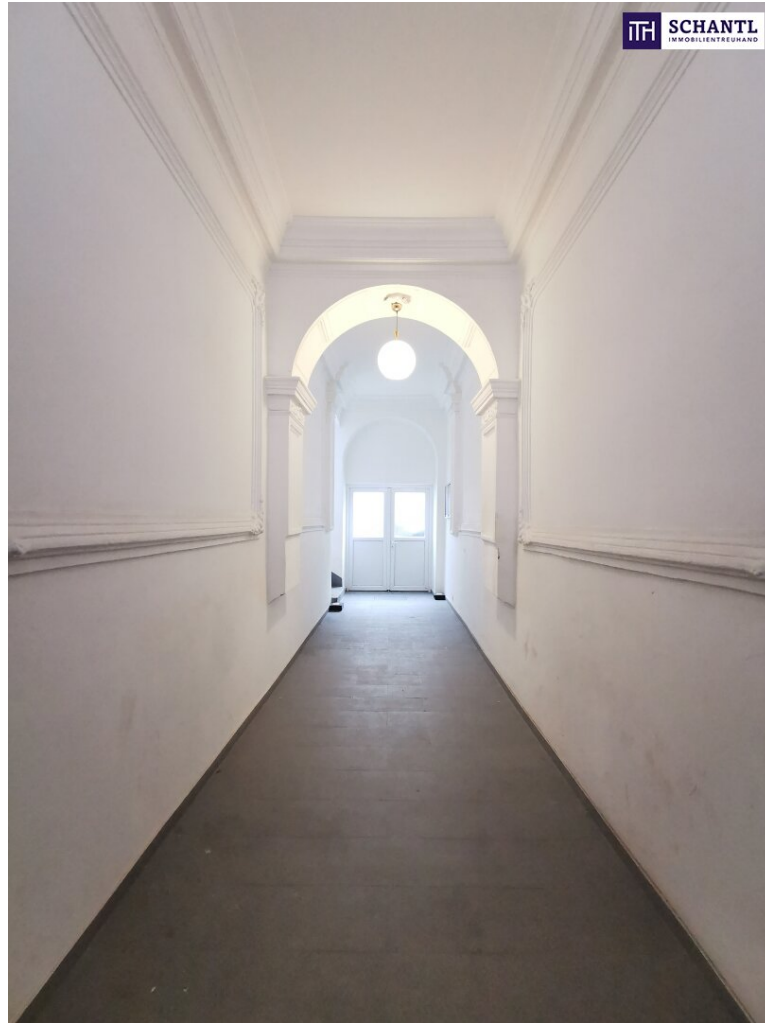
Top Photos

Qualitätsiegel

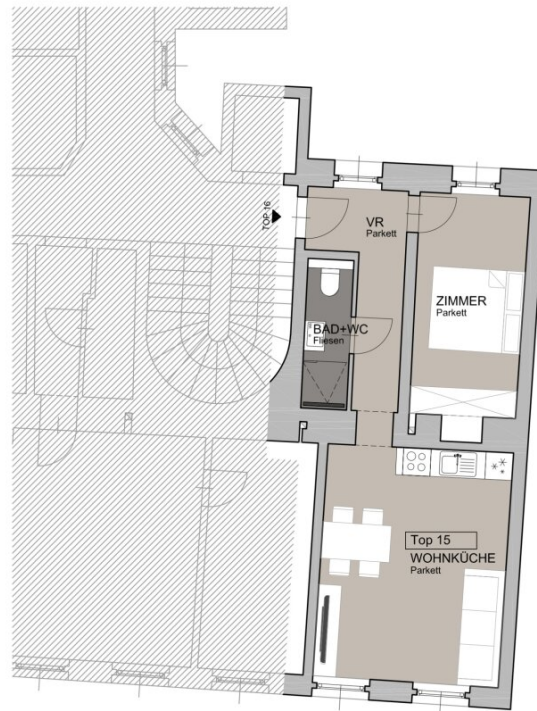
VERBODENES KOPIEREN

FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [@](#) [in](#) WWW.SCHANTL-ITH.AT









10, Leibnizgasse 44
2. Stock
Top 15

Anmerkungen:
Die dargestellte Möblierung, ausgenommen aller
Sanitärseinrichtungen dient nur als Einrichtungsvorschlag
und ist nicht Teil des Verkaufsgegenstandes, alle
dargestellten Gegenstände sind symbolischer Natur.
Geringfügige Änderungen sind aufgrund bau- oder
hautechnischer 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.

0 1 2 3 4 5

Objektbeschreibung

TOP 15

Diese wunderschöne Wohnung befindet sich im Herzen des 10. Bezirks, in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage, die Ihnen alle Vorteile des Stadtlebens bietet. Mit einer Fläche von ca. 42m² und 2 Zimmern bietet diese Wohnung genügend Platz für Singles und Paare.

Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem mit dem Personenaufzug zu erreichen. Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem hellen und freundlichen Flur empfangen, der Sie zu allen Räumen führt. Die Wohnung ist in einem top Zustand und überzeugt mit hochwertigen Materialien wie Fliesen und Parkettböden.

Über einen **einladenden Vorraum** sind alle Räume **zentral** begehbar. Die Wohnküche bietet einen **gemütlichen und hellen Wohnbereich**. Durch das hofseitig gelegene Schlafzimmer genießen Sie hier Ihre wohlverdiente Nachtruhe. Das geschmackvolle Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken ist mit modernen Fliesen und Keramiken ausgestattet.

Aufteilung:

- einladender Vorraum mit Platz für Ihre Garderobe
- 1 hofseitiges Schlafzimmer
- Wohnküche, sonnig und hell
- geschmackvolles Badezimmer mit WC
- Kellerabteil

Ihr neues Zuhause befindet sich im **2. Liftstock**. Im Zuge der Sanierungsarbeiten bekommt das Stiegenhaus auch einen neuen Anstrich.

Die Wohnung ist bis zum 31.05.2028 befristet vermietet! Nähere Details zum Mietvertrag erhalten Sie nach schriftlicher Anfrage!

Hier sind die Highlights für Sie noch einmal zusammengefasst:

- **2023 komplett saniert**
- Ruhige Lage
- Perfekte Verkehrsanbindung
- Intelligente Raumgestaltung
- **FAIRES PREIS-LEISTUNGS-VERHÄLTNIS**

Kaufpreis: EUR 199.000,-

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

Vertragserrichtung: Frau Mag. Alexandra Serek, Fichtegasse 2A - 1010 Wien, 1,5% zzgl. 20% Ust. und Barauslagen

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

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 <2.500m

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 <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap