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



Objektnummer: 278898

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leibnizgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	41,69 m²
Nutzfläche:	41,69 m²
Gesamtfläche:	41,69 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 85,70 kWh / m² * 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 Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6

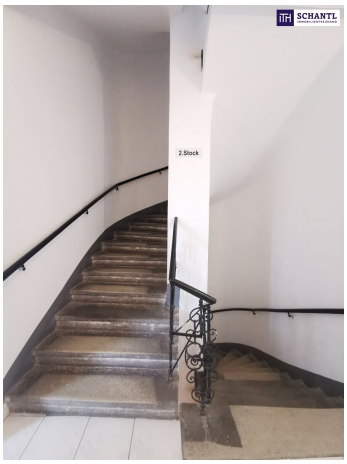

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

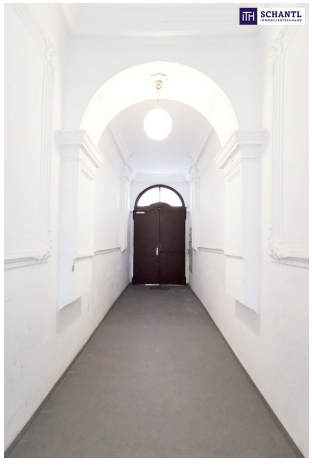

Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
3D Grundriss
Qualitätssiegel
Top Fotos
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbericht
OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer 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
FOLGEN SIE UNS AUF
WWW.SCHANTL-ITH.AT






2.Stock

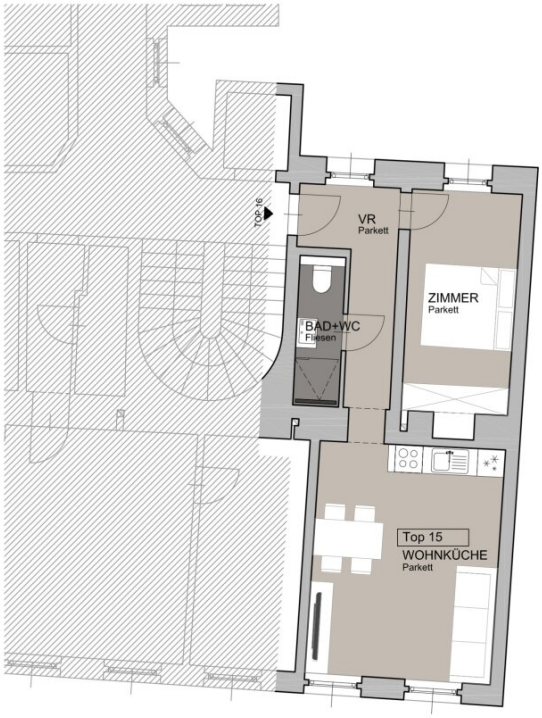







SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
10.Leibnitzgasse
30
Zone
Sun Studio
Happy Sun
Happy Sun Studio

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



10, Leibnizgasse 44
2. Stock
Top 15

Anmerkungen:
Die dargestellte Möbelierung, 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

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