Ein Zuhause zum Verlieben – zwischen Donaupark & UNO-City



Objektnummer: 5573

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leonard-Bernstein-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,87 m²
Nutzfläche:	113,32 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	190,59 €
Heizkosten:	96,69 €
USt.:	36,62 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Samarskaya, MSc

LANDAA Immobilien GmbH




KI - STAGING




LANDAA


KI - STAGING
LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


KI - STAGING
LANDAA


LANDAA

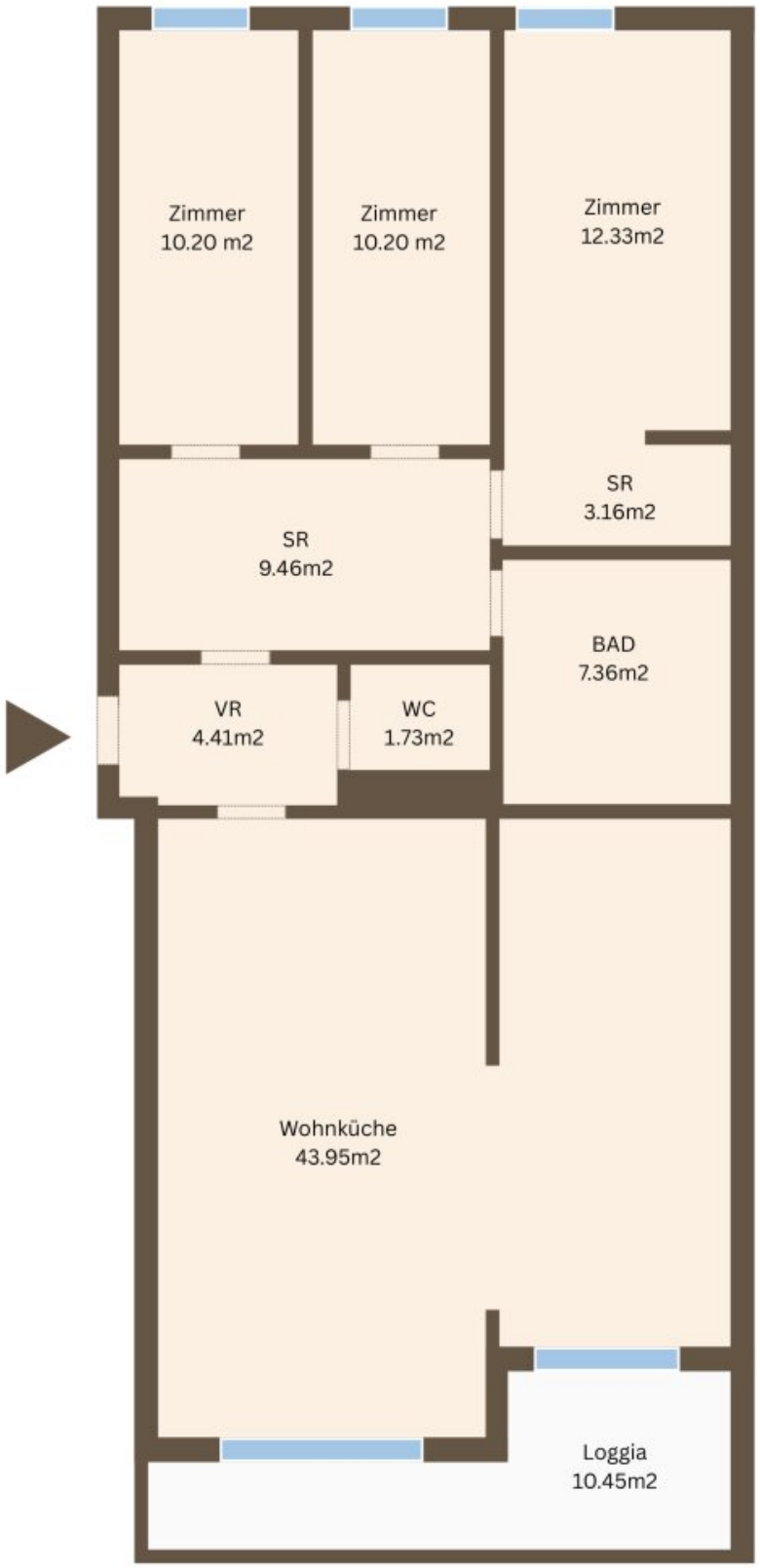

KI - STAGING




LANDAA


LANDAA


LANDAA


Zimmer
10.20 m2
Zimmer
10.20 m2
Zimmer
12.33m2
SR
3.16m2
SR
9.46m2
BAD
7.36m2
VR
4.41m2
WC
1.73m2
Wohnküche
43.95m2
Loggia
10.45m2

LANDAA

Objektbeschreibung

Rund 103 m² Wohnfläche, 4 Zimmer und eine Loggia mit Blick ins Grüne: Diese Wohnung im 4. Stock bietet viel Platz für Familien und liegt nur wenige Schritte von Donaupark, Alter Donau und UNO City entfernt. Ein Zuhause, das Sie ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten können.

Die Wohnung

- rund 103 m² Wohnfläche, zusätzlich Loggia mit rund 10 m²
- 4 Zimmer mit durchdachter Raumaufteilung
- offene Wohnküche
- Loggia, teilweise verglast und dieser Teil als Wintergarten genutzt
- 4. Etage, Personenaufzug im Haus
- Fernwärme und Glasfaseranschluss
- Kellerabteil und Fahrradraum
- Wohnhausanlage aus dem Jahr 2000

Ausstattung

- Einbauküche, AEG mit Glaskeramikkochfeld, Geschirrspüler, Kühlgefrierkombination und Dunstabzug
- Badezimmer mit Badewanne

- WC

Zustand: Platz für Ihre eigenen Ideen

Die Wohnung ist gepflegt, entspricht aber nicht mehr dem heutigen Standard und gehört modernisiert. Bad und WC müssen auf jeden Fall saniert werden. Je nach Geschmack und Bedarf bietet sich auch ein neuer Boden an. Dafür bekommen Sie eine große Wohnung in einer sehr gefragten Lage und können sie von Anfang an so gestalten, wie es zu Ihnen passt.

Garagenplatz optional

Ein Stellplatz kann bei Bedarf zusätzlich angemietet werden. In der APCOA Garage direkt im Gebäude kostet das Dauerparken derzeit € 166,50 pro Monat (Mindestlaufzeit 3 Monate, laut APCOA, Stand November 2026). In der Garage des Wohnparks Donau City sind es derzeit ca. € 78 pro Monat.

Kaufnebenkosten

Grunderwerbsteuer 3,5 %, Grundbucheintragung 1,1 %, Vertragserrichtung 1 bis 2 %, Vermittlungsprovision 3 % zzgl. 20 % USt.

Zur Veranschaulichung wurden die Originalfotos teilweise mittels KI virtuell eingerichtet.

Gerne zeige ich Ihnen die Wohnung persönlich. Weitere besondere Immobilien finden Sie auf www.landaa.at.

Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

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 <750m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <250m
Polizei <750m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap