

Inserat ID: 192458

erstellt am : 20.12.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 299000€

Straße: Leibnizgasse

1100 Wien

Wien Österreich

## Kontaktinformationen:

Magdalena Tiatco-Frank

Tel: +43 676 95 524 11

magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.a

Wohnfläche: 64.61m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 64.61m<sup>2</sup>

Grundfläche: 64.61m<sup>2</sup>

## ++ NEU ++ GROSSARTIGE ALTBAUWOHNUNG + 2023

KOMPLETTSANIERUNG + NÄHE U1 REUMANNPLATZ

+ befristet vermietet



## TOP 18

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. 65m<sup>2</sup> und 3 Zimmern bietet diese Wohnung genügend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung befindet sich in der 3. 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 und geräumigen Vorraum sind alle Räume zentral begehbar. Die Wohnküche besticht als Eckzimmer und bietet einen gemütlichen und hellen Wohnbereich. Durch den gelungenen Grundriss bieten sich die beiden Schlafzimmer ideal Paaren mit dem Wunsch nach mehr Platz, einer Familie mit Kind aber auch einer Wohngemeinschaft an. Das geschmackvolle Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und Fenster ist mit modernen Fliesen und Keramiken ausgestattet.

Aufteilung:

einladender Vorraum mit Platz für Ihre Garderobe

2 gemütliche Schlafzimmer

Wohnküche in schönem Eckzimmer = sonnig und hell

Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche und Waschmaschinenanschluss

WC mit Handwaschbecken

Kellerabteil

Ihr neues Zuhause befindet sich im 2. Liftstock und ist südseitig ausgerichtet. 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 299.000,-

Betriebskosten: EUR 226,46 inkl. Rücklagen und Ust.

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 Eigentümersammlungsprotokoll (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](http://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 / EntfernungenGesundheitArzt

## Eckdaten

Grundfläche: 64.61m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 64.61m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 64.61m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 85.7m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.65m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 299000€

Nebenkosten: 133.9€

## Kontaktinformationen

Vorname: Magdalena

Nachname: Tiatco-Frank

Tel:: +43 676 95 524 11

E-Mail: magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.at