

## **Eigentumswohnung in 1100 Wien – TOP SANIERT!**



**Objektnummer: 187**

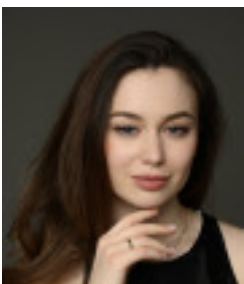
**Eine Immobilie von Immobilien Georg Slawik**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leibnizgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1971
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 73,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,04
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	114,75 €
Heizkosten:	39,00 €
USt.:	19,28 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



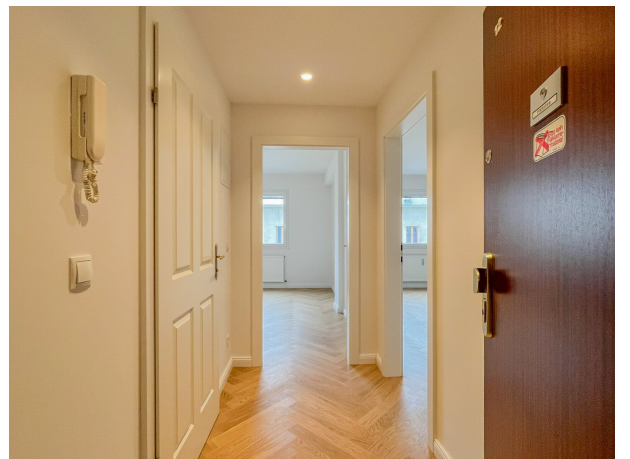
**Zalina Dacic**

Immobilien Georg Slawik  
Seitenstettengasse 5/37











# Objektbeschreibung

## Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in 1100 Wien!

Diese komplett sanierte 62 m<sup>2</sup> Wohnung befindet sich im 3. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses und bietet modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Die Wohnung überzeugt durch ihre optimale Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung.

### Raumaufteilung

- **Wohnküche:** Die großzügige Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung. Sie bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich mit moderner Küchenausstattung.
- **Zwei weitere Zimmer:** Die zwei zusätzlichen Zimmer sind vielseitig nutzbar, sei es als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer.
- **Badezimmer:** Modern gestaltetes Badezimmer mit hochwertigen Fliesen und hochwertiger Sanitärausstattung.

### Ausstattung und Zustand

- **Top Saniert:** Die Wohnung wurde vollständig renoviert und befindet sich in einem erstklassigen Zustand.
- **Liftstock:** Der dritte Stock ist bequem über einen Lift erreichbar, was zusätzlichen Komfort bietet.

### Betriebskosten



Die monatlichen Betriebskosten betragen € 251,29 und umfassen folgende Leistungen:

- Reparatur-Fond
- Heizkosten
- Wasser
- Betriebskosten
- Lift

Diese Wohnung ist perfekt geschnitten und ideal für ein harmonisches Zuhause. Die moderne Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung bieten Ihnen und Ihrer Familie höchsten Wohnkomfort. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

### **Virtuelle Besichtigung:**

<https://kuula.co/share/collection/7K5cD?logo=1&info=1&fs=1&vr=0&thumbs=1&inst=de>

*Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass wir nur Anfragen mit Vor- und Nachname und Telefonnummer entgegennehmen können. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer/Mieter und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Wir möchten darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches und familiäres Nahverhältnis zum Abgeber besteht. Es kann sein, dass manche Bilder AI modifiziert wurden. Machen Sie sich am Besten selbst ein Bild von der angebotenen Immobilie.*

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <2.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap