

**++NEU++ TOP-sanierte 3-Zimmer Neubau-Wohnung -
optimaler Grundriss!**



Objektnummer: 58770

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leibnizgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,05 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	73,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,04
Kaufpreis:	288.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Luca Schelodetz

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Leystraße 154/100
1010 Wien

T 0664/910 15 40

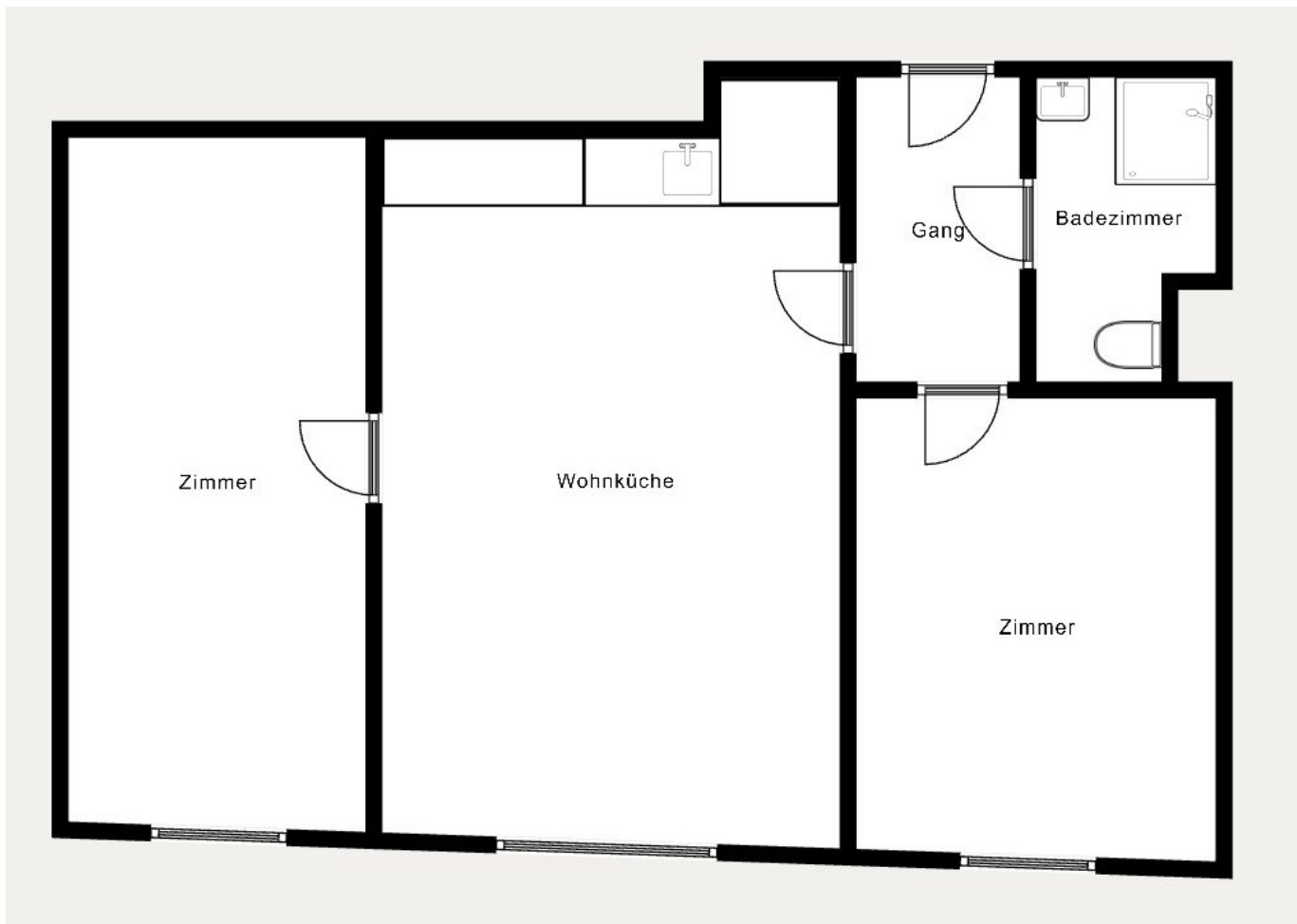












Objektbeschreibung

Generalsanierte 3-Zimmer-Neubauwohnung mit optimalem Grundriss und Lift in Top-Lage des 10. Bezirks

Zum Verkauf steht eine ca. 62 m² große, generalsanierte Neubauwohnung im 3. Stock eines gepflegten Gebäudes mit Lift. Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und die zentrale Lage nahe dem Reumannplatz.

Besichtigung

Zur Vereinbarung eines **Besichtigungstermins** bitten wir Sie, uns **unbedingt eine schriftliche Anfrage** zukommen zu lassen. Wir antworten verlässlich am selben Tag!

Wohnungsdetails

- **Lage:** 3. Stock (mit Lift)

- **Räumlichkeiten:**
 - Vorraum

 - Badezimmer mit Dusche und WC

 - Wohnküche

 - 2 Zimmer

(Siehe Grundriss und aktuelle Fotos.)

- **Ausstattung:**

Die Wohnung wurde **generalsaniert** und wird als **Erstbezug** verkauft. Sie bietet modernen Wohnkomfort in einem gepflegten Neubau.

Das Gebäude

Die Wohnung liegt im 3. Stock eines Neubaus mit Lift. Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet modernen Wohnkomfort.

Lage

Die Wohnung liegt in der **Leibnizgasse**, fußläufig zum **Reumannplatz**, und bietet eine hervorragende Infrastruktur:

- **Infrastruktur:**

- Diverse Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Bäckereien)
- Banken, Gastronomiebetriebe, Arztpraxen und Apotheken in unmittelbarer Nähe
- Schulen, Kindergärten und Universitäten sind schnell erreichbar

- **Verkehrsanbindung:**

- Straßenbahnen: Linien 6 und 11
- Busse: Linien 7A, 14A und 68A
- U-Bahnlinie U1 (Reumannplatz): nur 10 Gehminuten entfernt – schnelle Nord-Süd-Verbindung

- Mit dem Auto: Schneller Zugang zur Laxenburger Straße und Tangente

- **Freizeitmöglichkeiten:**

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsgebiete sind durch die genannten Verkehrsmittel leicht erreichbar.

Preis und Betriebskosten

- **Preis:** 288.900 €
- **Betriebskosten:** ca. 252 €/Monat

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter adonia.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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