

++NEU++ gepflegte 3-Zimmer Altbau-Wohnung - optimaler Grundriss



Objektnummer: 59600

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leibnizgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	66,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	85,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,65
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	150,51 €
USt.:	18,13 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Motamedi

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Leystraße 154/100
1010 Wien

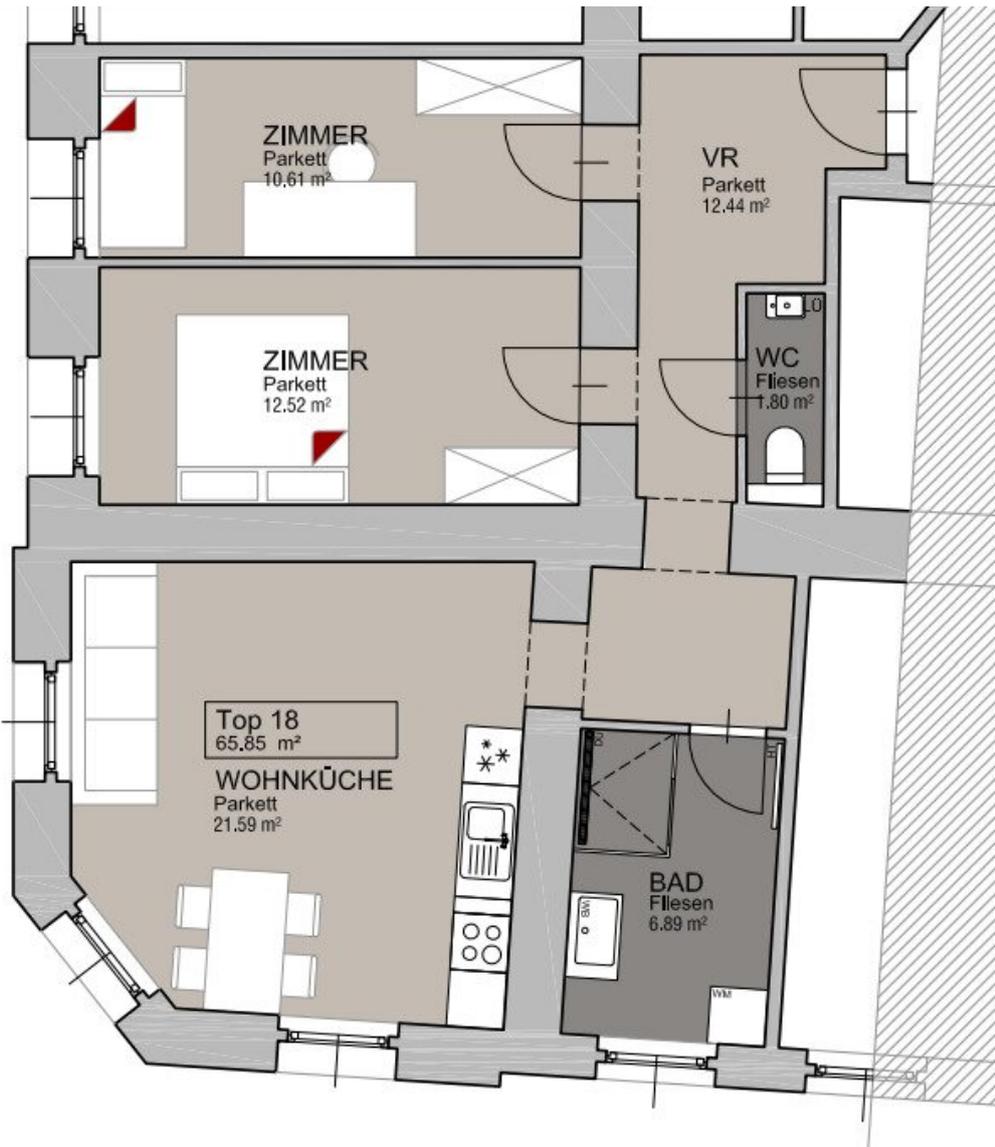












Objektbeschreibung

Charmante Altbauwohnung in Favoriten – 3 Zimmer, befristet vermietet bis Ende April 2025

Zum Verkauf gelangt diese **gepflegte, ca. 66 m² große 3-Zimmer-Altbauwohnung** in einer guten und zentralen Lage des **10. Wiener Gemeindebezirks**. Die Wohnung ist aktuell bis **30.04.2025 befristet vermietet**.

Wichtiger Hinweis:

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins senden Sie uns bitte **eine schriftliche Anfrage** – wir antworten verlässlich noch am selben Tag!

Objektdetails

- **Wohnfläche:** Ca. 66 m²
- **Etage:** 2. Stock mit Lift
- **Zustand:** Generalsanierung 2022, vermietet
- **Mietvertrag:** Befristet bis 30.04.2025
- **Altbaucharme:** Hohe Räume und gepflegtes Ambiente

Räumlichkeiten (optimaler Grundriss)

- Vorraum
- Getrenntes WC
- Kabinett

- Zimmer

- Wohnküche

- Badezimmer

(Details siehe Grundriss und Fotos nach der Sanierung)

Ausstattung

Die Wohnung wurde 2022 generalsaniert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Sie wurde modernisiert und hochwertig ausgestattet, was auch für zukünftige Nutzungen ideal ist.

Das Gebäude

Die Wohnung liegt im 2. Stock eines repräsentativen **Altbaus mit Lift** und kombiniert historischen Charme mit modernem Wohnkomfort.

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in der **Quellenstraße**, in fußläufiger Nähe zum beliebten **Reumannplatz**. Die Lage bietet eine perfekte Kombination aus Nahversorgung, Freizeitmöglichkeiten und exzellenter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz:

- **Nahversorgung:** Supermärkte, Bäckereien, Banken, Apotheken und Gastronomiebetriebe sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar

- **Bildungseinrichtungen:** Schulen, Kindergärten sowie Universitäten befinden sich in der Nähe

- **Freizeit und Erholung:** Zahlreiche Parks und Erholungsgebiete sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar

Verkehrsanbindung

Die Wohnung ist hervorragend an das öffentliche Netz angeschlossen:

- **Straßenbahn:** Linien 6 und 11
- **Bus:** Linien 7A, 14A und 68A
- **U-Bahn:** U1 Reumannplatz (ca. 10 Gehminuten)
- **Auto:** Schnelle Verbindung zur Laxenburger Straße und weiter zur Tangente

Preis

- **Lastenfreier Kaufpreis:** EUR 299.000,-
- **monatliche Kosten:** EUR 267,87

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 <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