

**++freier Mietzins!++ fantastische 3-Zimmer  
Altbauwohnung, befristet vermietet, Bestlage!**



**Objektnummer: 59677**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	118,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,68
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Luca Schelodetz

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien

T 0664/910 15 40

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





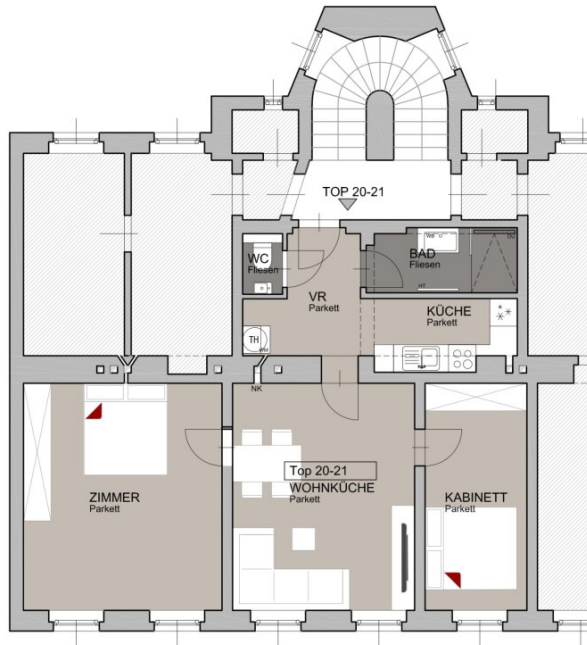












2, Lessinggasse 13  
2. Stock  
Top 20+21

Anmerkungen:  
Die dargestellte Möblierung, ausgenommen aller Sanitäreinrichtungen dient rein als Einrichtungserschlag und ist nicht Teil des Verkaufsgegenstandes, alle dargestellten Gegenstände sind symbolischer Natur. Geringfügige Änderungen sind aufgrund bau- oder haustechnischer Lösungen möglich.

Die Flächenangaben sind ungefähre Angaben und können sich in der Detailplanung noch geringfügig ändern.

Der abgebildete Plan gilt vorbehaltlich bis zur baurechtlichen Genehmigung und kann dabei sich noch entsprechend den baurechtlichen Anforderungen ändern.



# Objektbeschreibung

## 3-Zimmer-Altbauwohnung in Bestlage des 2. Bezirks

Zum Verkauf – Wunderschöner Stilaltbau in ruhiger Innenhoflage

### Objektdetails:

Diese **sanierte, befristet vermietete** 3-Zimmer-Altbauwohnung steht in einer der **besten Lagen des 2. Wiener Gemeindebezirks** zum Verkauf. Das Objekt befindet sich in einem **charmanten Stilaltbau** und verbindet klassischen Altbau-Charme mit modernem Wohnkomfort.

### Besichtigungstermine:

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins **bitte eine schriftliche Anfrage senden**, idealerweise mit Ihren Terminwünschen. Wir antworten verlässlich noch am selben Tag!

### Raumaufteilung (Top 20, 2. Stock – kein Lift):

- Vorraum
- Separates WC
- Badezimmer mit Badewanne
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kabinett
- Küche

*(siehe Grundriss und Fotos vor der Vermietung)*

## Zustand & Ausstattung:

- **Komplett saniert – Erstvermietung nach Renovierung**
- **befristet vermietet bis 28.02.2027**
- **Hauptmietzins: 1.437,55 € (lt. Mietvertrag - wertgesichert)**
- **Klassischer Altbau mit modernen Updates**

## Das Gebäude:

- **Schöner Stilaltbau** mit gepflegter Fassade
- **2. Obergeschoss (ohne Lift)**
- **Ruhige Innenhoflage**

## Top-Lage – Lessinggasse, 1020 Wien

Die Wohnung liegt in einer der gefragtesten Wohngegenden des **2. Bezirks** und bietet eine **hervorragende Infrastruktur**.

- **Einkaufsmöglichkeiten & Dienstleistungen:** Supermärkte, Restaurants, Apotheken, Banken und Modegeschäfte sind fußläufig erreichbar.
- **Medizinische Versorgung:** Diverse Arztpraxen befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- **Bildungseinrichtungen:** Kindergärten, Schulen und Universitäten sind bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

- **Freizeit & Erholung:** Der **Augarten**, eine der schönsten Parkanlagen Wiens, lädt zum Entspannen nach einem langen Arbeitstag ein.
- **Perfekte Anbindung an Innenstadt und Außenbezirke.**

### **Optimale Verkehrsanbindung:**

- **Straßenbahnlinien 2 und 5** (weniger als 3 Minuten Fußweg) – schnelle Verbindung quer durch Wien.
- **Diverse Buslinien (5B, etc.)** direkt vor der Haustür.
- **In nur ca. 15 Minuten mit den Öffis in der Wiener Innenstadt.**

### **Kaufpreis & Zusatzinformationen:**

- **Kaufpreis: € 449.000,-**
- **monatliche Kosten:**
  - BK: 223,- €
  - RR: 227,- €

### **Vertragserrichtung & Abwicklung:**

Mag. Alexandra Serek (Rechtsanwälte SEREK ? HAUSER ? MICHTNER, Fichtegasse 2a, 1010 Wien)

**Kosten:** 1,5% des Kaufpreises plus Barauslagen plus 20% USt.

- **Verfügbarkeit eines Kellerabteils kann auf Wunsch des Käufers vorab geprüft werden.**
- 

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren!

**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 und 2019 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!**

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap