

**++ IHRE VORSORGE FÜR DIE ZUKUNFT ++ Befristet  
vermietete Wohnung in begehrter Lage Nähe Augarten ++  
ruhige Innenhoflage + perfekte Aufteilung**



**Objektnummer: 279032**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lessinggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien, Leopoldstadt
Baujahr:	1879
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	60,32 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	60,32 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	60,32 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 130,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,69
Kaufpreis:	350.000,00 €
Betriebskosten:	174,53 €
USt.:	17,45 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



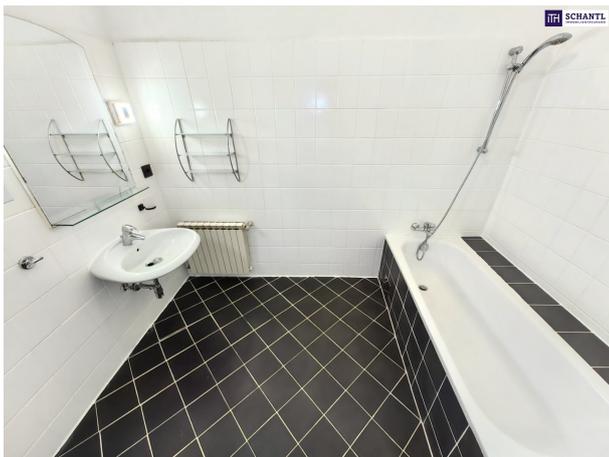
**Magdalena Tiatco-Frank**

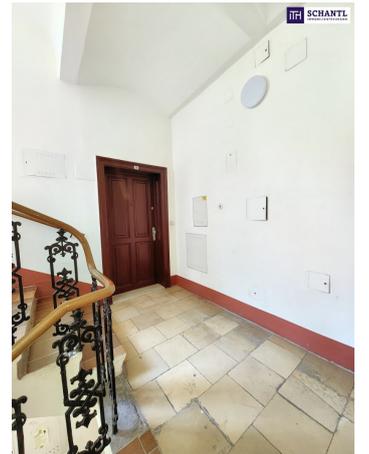
Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH



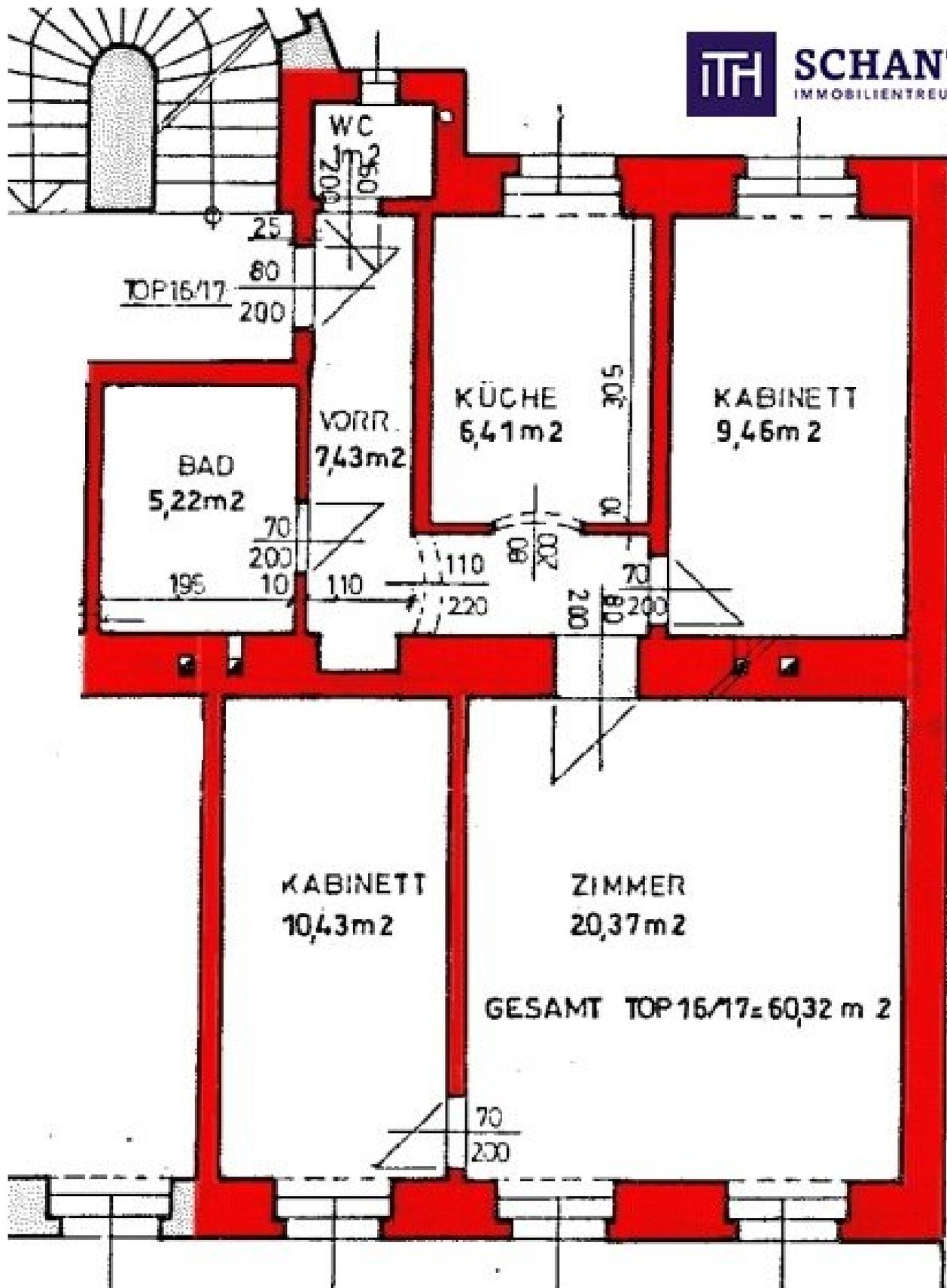












## Objektbeschreibung

Auf der Suche nach einer neuen Immobilie in 1020 Wien? Dann schauen Sie sich diese gepflegte Wohnung in der 1. Etage an! Mit einer Fläche von 60.32m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf 3 Zimmer, bietet sie Ihnen genügend Platz für ein gemütliches Zuhause. Ihr neues Zuhause wurde soeben frisch ausgemalt und ist bis **31.11.2026 befristet vermietet**.

**Kurz zusammengefasst: Idealer Wohnraum für Paare mit dem Wunsch nach mehr Platz, Familien und auch Wohngemeinschaften!!!**

Ihre neue Immobilie befindet sich im **1. Stock! (ohne Lift!)**

Auch die zentrale Lage wird Sie von **diesem Wohnraum** überzeugen. Hier sind Sie bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die U-Bahnlinie **U2** sowie die Straßenbahnlinien 2, 5 und O sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Auch die Buslinie 5B befindet sich gleich ums Eck. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie eine vielfältige Gastronomie sind nur ein Katzensprung entfernt. Der Augarten bietet zudem einen perfekten Ort der Erholung im Grünen.

Direkt vor dem Haus befindet sich zudem noch eine öffentliche Parkgarage, welche ein lästiges Parkplatzen hinfallen macht.

Im selben Haus wird zudem noch folgende Wohnungen zum Verkauf angeboten:

+ 3. Stock, ca. 46m<sup>2</sup>, 2 Zimmer, €209.000,- (befristet vermietet - bis 01.06.2025)

**Hier sind die Highlights für Sie noch einmal zusammengefasst:**

- Perfekte Verkehrsanbindung
- Intelligente Raumgestaltung
- **FAIRES PREIS-LEISTUNGS-VERHÄLTNIS**

**Kaufpreis: EUR 350.000,-**

Betriebskosten: EUR 383,06 inkl. Rücklagen und Ust. + €43,56 Sanierungsdarlehen (restliche Darlehenssumme, die anteilig für diese Wohnung anfällt belaufen sich auf ca. 2.827,80€ )

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust.

Vertragserrichtung: Frau Mag. Alexandra Serek, Fichtegasse 2A - 1010 Wien, 1,5% zzgl. 20% Ust.

**Wenn Sie eine gemütliche und gepflegte Immobilie in 1020 Wien suchen, ist diese Wohnung eine ausgezeichnete Wahl. Mit einer großzügigen Fläche von 60.32m<sup>2</sup> und der hervorragenden Verkehrsanbindung sowie den unmittelbaren Einrichtungen in der Nähe, bietet Sie Ihnen ausreichend Möglichkeiten, um sich zu Hause zu fühlen. Zögern Sie nicht, kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.**

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (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 / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap