

**Charmante Altbauwohnung | U-Bahn-Nähe | gepflegtes Haus**



**Objektnummer: 387**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leibnizgasse 15
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1895
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	28,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 128,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,75
Kaufpreis:	119.000,00 €
Betriebskosten:	93,51 €
USt.:	9,35 €
Provisionsangabe:	

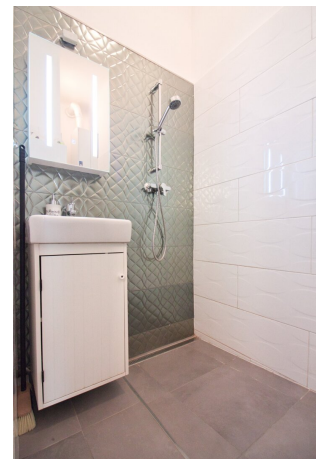
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Markus Verner**

IMPULS Immobilien  
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13  
1140 Wien

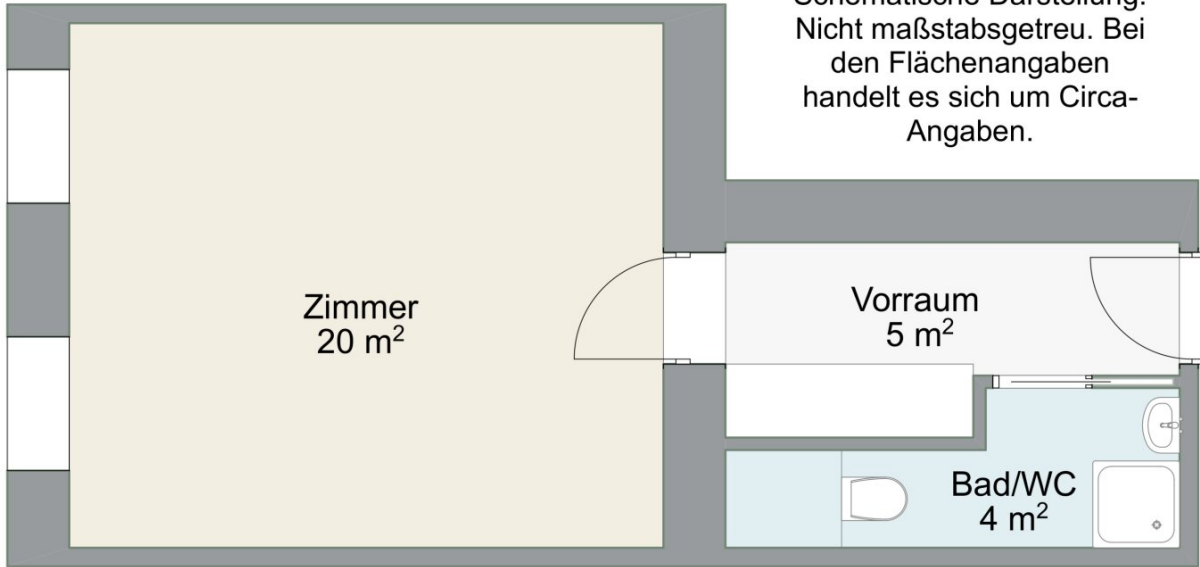
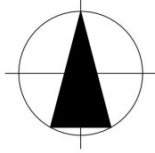








N



## Objektbeschreibung

**IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:**

**Helle, westseitige 1-Zimmer Wohnung in einem gepflegten Altbau, direkt bei der U1 Reumannplatz in einer ruhigen Seitengasse**

**HERZLICH WILLKOMMEN ...**

... in dieser charmanten Altbauwohnung im beliebten 10. Wiener Gemeindebezirk.

### ÜBER DIE WOHNUNG

#### FACTBOX

- Vorzimmer mit Küche
- Bad mit Walk-In-Dusche und WC
- großzügiger Wohn-/Schlafbereich
- Lift

Die 1-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem **gepflegten Altbau** im 1. Liftstock und hat eine **Wohnnutzfläche von rd. 29 m<sup>2</sup>**.

Der gut geschnittene **Eingangsbereich** bietet genügend Platz zum Ankommen. Die anschließende Küche ist mit einem Ceranfeld und einer Kühl-/Gefrierkombination ausgestattet. Linker Hand befindet sich ein Badezimmer mit WC und Waschbecken. Geradeaus betritt man das große, in Richtung Westen ausgerichtete Zimmer mit knapp 20 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung wurde **vor wenigen Jahren saniert** und verfügt über **Kunststoff-Isolierglasfenster**. Der **Zustand** der Wohnung ist als **äußerst gepflegt** zu

bezeichnen. Die **Raumhöhe** beträgt ca. **3,25 m**, beheizt wird das Objekt mittels klassischer Gasetagenheizung.

Die monatlichen Betriebskosten inkl. Umsatzsteuer betragen EUR 102,86, die Reparaturrücklage EUR 32,76; in Summe somit EUR 135,62.

## **ÜBER DAS HAUS & DIE INFRASTRUKTUR**

Das charmante Altbauhaus aus der Jahrhundertwende verfügt über einen praktischen Lift und wurde auch vor kurzem teilweise saniert.

Öffentlich sind Sie hier bestens angebunden: **Nur ca. 3 Gehminuten entfernt** befindet sich die U1 Reumannplatz. Neben der U-Bahn halten hier auch die Straßenbahnlinien 6 und 11.

Auch alle anderen **Einrichtungen des täglichen Bedarfs** befinden sich fußläufig in einem engen Radius um das Objekt.

## **INTERESSIERT?**

**Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art**

**unter [office@impuls-immobilien.at](mailto:office@impuls-immobilien.at) bzw. telefonisch unter [0650/8566764](tel:06508566764) zur Verfügung!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <125m

Apotheke <100m

Klinik <225m

Krankenhaus <1.850m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <225m

Kindergarten <325m

Universität <875m



Höhere Schule <2.225m

**Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <75m

Einkaufszentrum <825m

**Sonstige**

Geldautomat <75m

Bank <75m

Post <150m

Polizei <525m

**Verkehr**

Bus <75m

U-Bahn <100m

Straßenbahn <25m

Bahnhof <125m

Autobahnanschluss <1.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap