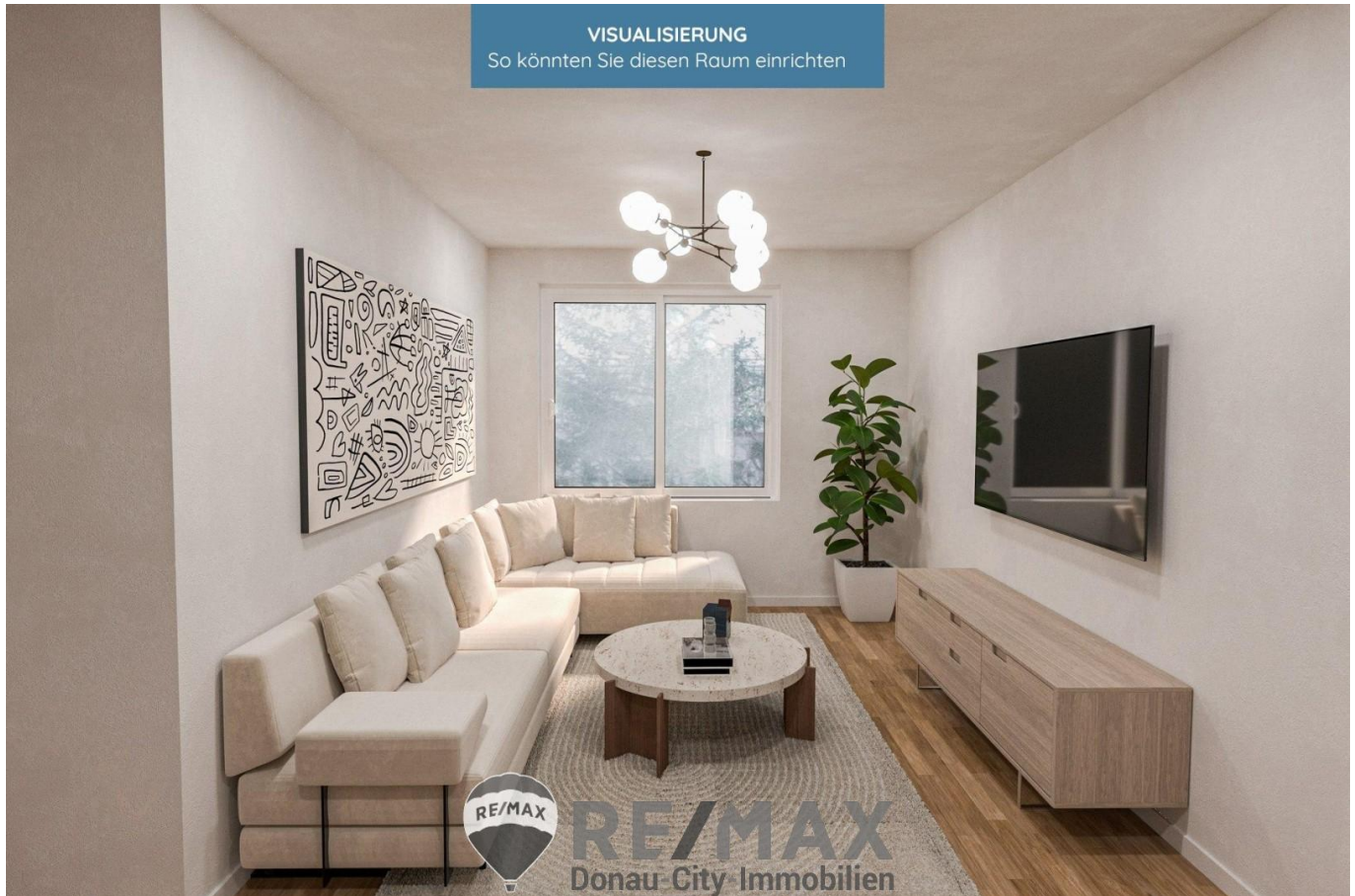


## "3-2-1-0 Provisionsfrei für junge Käufer!"



01-Wohnzimmer Visualisierung

**Objektnummer: 1626\_26568**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1954
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	48,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,41
<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

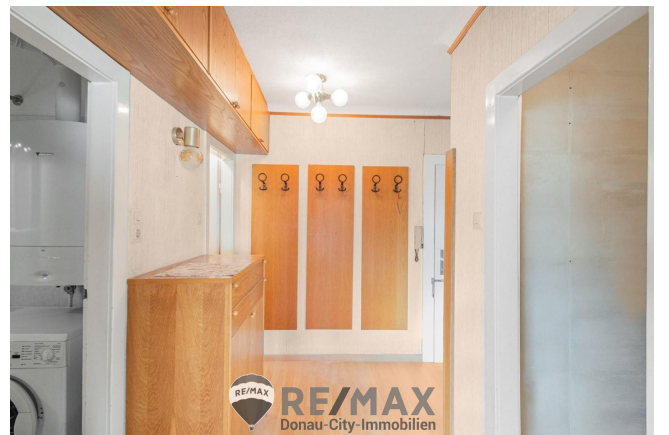
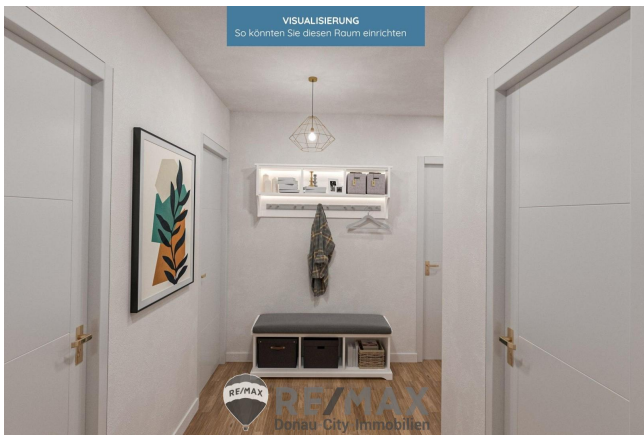


### Mag. Alexander Taubenkorb

RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf

H +43 681 812 87 568

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

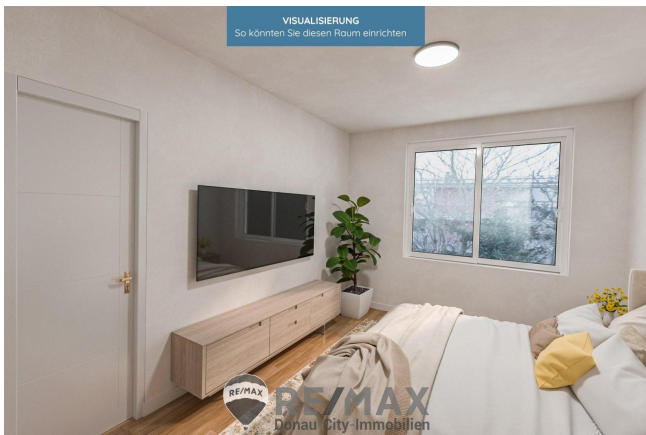


VISUALISIERUNG  
So könnten Sie diesen Raum einrichten



VISUALISIERUNG  
So könnten Sie diesen Raum einrichten





VISUALISIERUNG  
So könnten Sie diesen Raum einrichten







# Bei Immobilien-Vermietung entspannt bleiben.



Setzen Sie auf den ARAG Vermieter-Rechtsschutz  
inklusive Mietausfall-Versicherung. Jetzt hier informieren!



**RE/MAX Gebrauchtimmobilien**  
**3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-  
und Klimaanlage  
Haushalts-/Eigentümerversicherung



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien **GENERALI**



## Objektbeschreibung

**"3-2-1-0 provisionsfrei für junge Käufer!"** - 3. Stock (ohne Lift) - 2 Zimmer - 1 Wohnung - 0 Provision für junge Käufer. **Adresse: 1230 Wien, Leopoldigasse 9-11** >>>[Leopoldigasse 9-11](#) **Quick facts** - 3. Stock (kein Lift vorhanden) - 2 Zimmer (Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Küche) sowie Vorraum, Bad, WC und Abstellraum - Abstellraum - Umfassende Renovierung wäre sinnvoll - Kellerabteil vorhanden - Gemeinschaftsgarten - Fahrradabstell-Möglichkeit im Keller - Ausrichtung: Süd-Süd-West hofseitig - **PROVISIONSFREI:** Die Verkäuferin übernimmt die gesamte Provision. Dadurch wird jungen Singles oder Pärchen der Start ins Eigentum erleichtert - Geringe Nebenkosten: Durch die Hauptwohnsitzbefreiung auf die Eintragungsgebühr sind die Kaufnebenkosten sehr gering (bei Abwicklung über unseren Notar insgesamt unter 5% für Notar, Gericht und Grunderwerbsteuer) **Lage:** - Ruhigere Lage durch Seitengasse und Einbahn - ca 1.1km Fußweg bis Bahnhof Liesing (ca 15 Minuten Fußweg / 5 Minuten mit Fahrrad) - ca 0.2km (3 Minuten Fußweg) bis Bus 62A (fährt auch zum Bahnhof Liesing) - diverse Supermärkte und Nahversorger fußläufig erreichbar **Eckdaten für Anleger:** - Mietzins: Freier Mietzins möglich. Keine mietzinsschädlichen Förderungen - Aktuelle monatliche Vorschreibung 184,64 (51,03€ Reparaturrücklage, 133,61€ Betriebskosten) - 600/11320 Anteile (5.3%) - Guthaben in der Rücklage Ende 2023 von ca 48.000€ - 2 Zimmer Wohnungen in Liesing werden aktuell im Median um 18,20€/m<sup>2</sup> angeboten. (Bei 15,90€/m<sup>2</sup> werden 75% teurer angeboten, bei 19,80€/m<sup>2</sup> werden 75% billiger angeboten). - 16 Parteien im Haus **Kaufpreis: € 179.000,-** Es wird auf die einseitige Vertretung der Verkaufsseite hingewiesen – eine Doppelmakler-Tätigkeit ist ausgeschlossen. **Fragen Sie jetzt für Ihren persönlichen Besichtigungstermin an!** Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 36.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebedarf: B  
:  
Faktor Gesamtenergieeffizienz: 1.41  
Klasse Energieeffizienz: C  
Faktor Gesamtenergieeffizienz:  
: