

## Großzügige Wohnung mit Balkon und perfekter Infrastruktur



**Objektnummer: 310636**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leberstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 35,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	280.000,00 €
Betriebskosten:	136,95 €
USt.:	13,70 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julia Handler, MBA**

Friends Immobilien GmbH

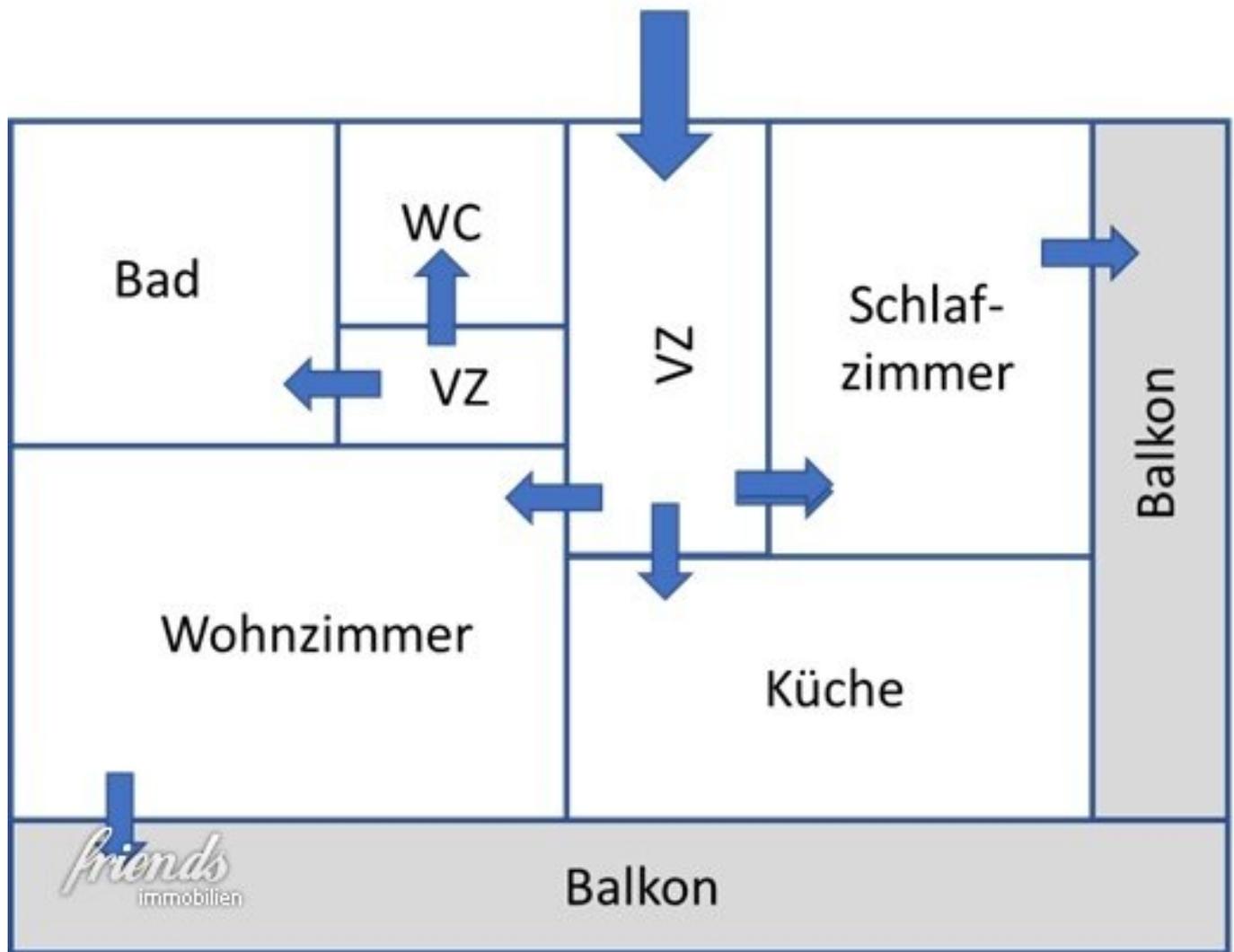








# Wohnung TOP 25 ca. 67m<sup>2</sup> + 15m<sup>2</sup> Balkon Skizze



## Objektbeschreibung

Diese gemütliche und lichtdurchflutete 2-Zimmer Wohnung umfasst ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 2 Balkonen und befindet sich in einem gepflegtem Wohnhaus in zentraler Lage in 1110 Wien.

### Wohnen über den Dächern von 1110 Wien

Die Immobilie zeichnet sich durch **den 15 m<sup>2</sup> großen Balkon** mit Fernblick, der **großartigen Infrastruktur** und **der perfekten Raufaufteilung** aus. Außerdem ist bei dieser Wohnung ein 3 m<sup>2</sup> -großer und geräumiger Keller inkludiert und es gibt einen Personenaufzug im Haus.

Ebenso ist die Wohnung mit einer Sicherheitstür nach neuestem Standard ausgestattet, die Innentüren wurden komplett erneuert und die Wohnung ist voll klimatisiert.

Diese Wohnung bietet ein pures **Wohlfühl-Erlebnis**, da sowohl ein großer Balkon mit tollem Fernblick gegeben ist, als auch die **vielfältigen Verkehrsanbindungen** direkt vor der Haustür vorhanden sind.

Wenn Sie Ihr potenzielles neues Zuhause betreten, gelangen Sie in einen gut geschnittenen Vorraum, über welchen sowohl ein Wohn- und Essbereich, das Badezimmer, das WC, die Küche und ein Schlafzimmer erreichbar ist.

***Kontaktieren Sie uns JETZT und machen Sie sich einen Besichtigungstermin aus! Wir freuen uns auf Sie!***

„Ihr Weg zum besten Immobilienkredit – vergleichen, sparen, finanzieren. Jetzt anfragen bei unserem Finanzierungspartner Alexander Schulze unter +4369917260427 oder [alexander.schulze@investnest.at](mailto:alexander.schulze@investnest.at).“

[Jetzt Wohnkredit sichern](#)

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 <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap