

**"Gute Lage und provisionsfrei: Ihr Zuhause in 1210 Wien**



**Objektnummer: 148**

**Eine Immobilie von ICS Immo Complete Solutions GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leopoldauer Straße
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1909
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	30,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 198,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,01
Kaufpreis:	119.000,00 €
Betriebskosten:	123,11 €
USt.:	13,10 €
Provisionsangabe:	

Keine Provision für den Käufer

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Pedram Mafi**

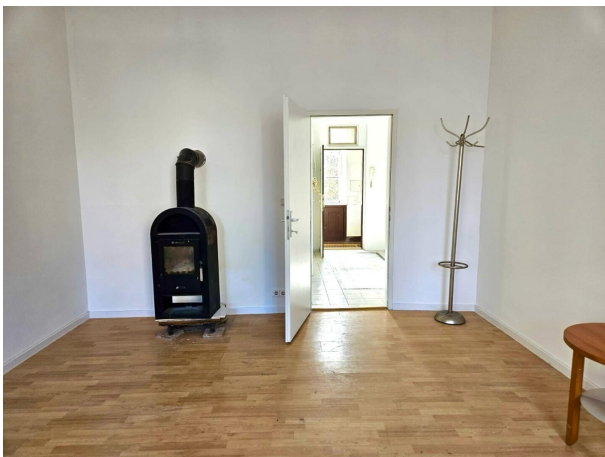
ICS Immo Complete Solutions GmbH  
Wipplingerstrasse 18  
1010 Wien

T +43 1 532 20 90  
H +43 676 55 00 179  
F +43 1 535 48 36

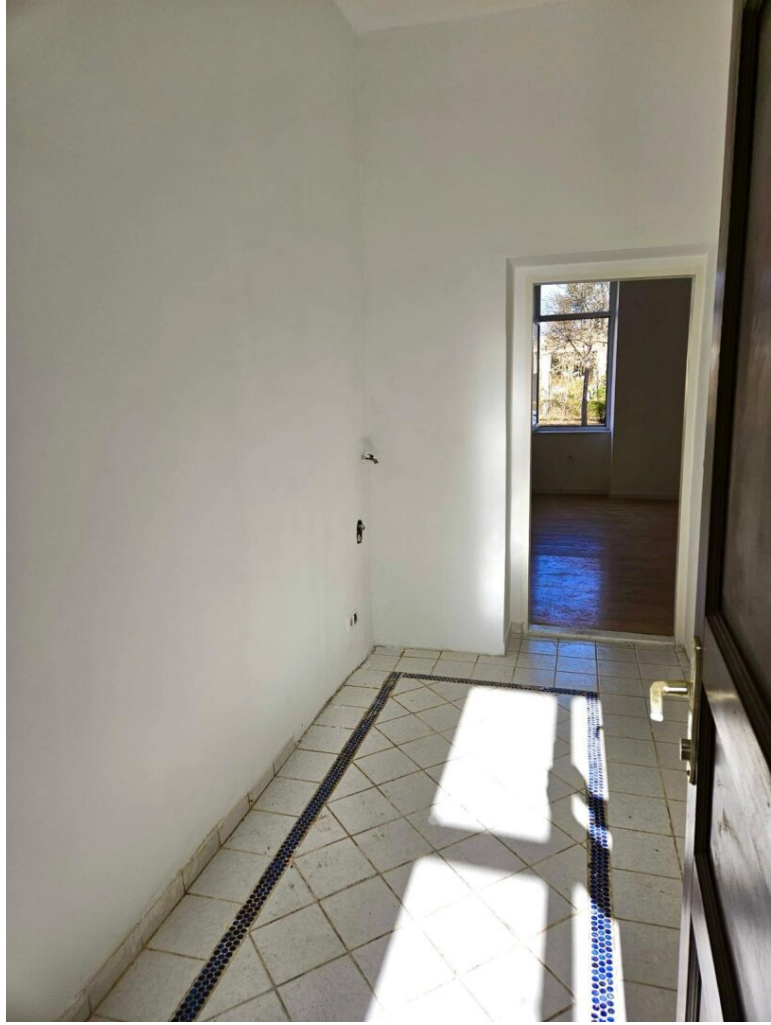
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



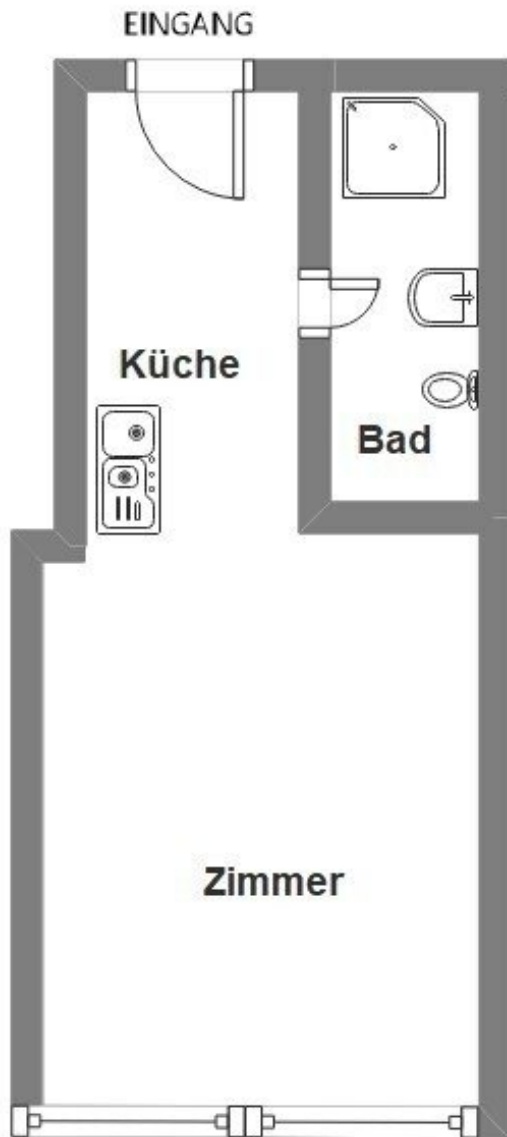
ermin zur







Gesamt  
ca. 30 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Suchen Sie eine charmante Wohnung im Herzen Wiens? Dann lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Diese einladende Erdgeschosswohnung im gefragten Bezirk 1210 Wien überzeugt mit ihrer zentralen Lage und hervorragenden Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. In direkter Umgebung erwarten Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote – ideal für alle, die das urbane Leben lieben.

Mit ca. 30m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung den perfekten Rückzugsort für Singles oder Paare, die nach einer komfortablen und gleichzeitig erschwinglichen Unterkunft suchen. Das helle Wohnzimmer mit elegantem Parkettboden ist das Herzstück der Wohnung und sorgt für eine behagliche Atmosphäre – der ideale Ort, um nach einem langen Tag zur Ruhe zu kommen und den Abend in vollen Zügen zu genießen.

Das Bad mit WC und die funktionale Kochnische bieten alles, was Sie zum Wohlfühlen brauchen. Da die Wohnung unmöbliert ist, können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen und den Raum ganz nach Ihren Vorstellungen gestalten.

Die Verkehrsanbindung könnte besser nicht sein: Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Schritte entfernt und bringt Sie schnell und bequem quer durch die Stadt. Auch die nahegelegene Straßenbahn eröffnet Ihnen alle Möglichkeiten, Wien zu entdecken. Für den täglichen Bedarf finden Sie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken direkt um die Ecke. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe, was diese Wohnung auch für junge Familien äußerst attraktiv macht.

Ergreifen Sie die Chance und erfüllen Sie sich den Traum vom Eigenheim in einer angenehmen Gegend Wien. Für nur € 119.000,00 investieren Sie in eine Immobilie mit großem Potenzial und Top-Lage. Zögern Sie nicht – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese charmante Wohnung persönlich zu zeigen und Sie auf Ihrem Weg in ein neues Zuhause zu begleiten!

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.250m

Bank <1.250m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap