

**Gemütliches Wohnen in begehrter Lage - 2,5-Zimmer
Wohnung in Leberstraße, 1110 Wien**



IMG_6595

Objektnummer: O2100158923
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Wohnfläche:	67,68 m ²
Gesamtfläche:	67,68 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 123,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,46
Kaufpreis:	259.000,00 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner

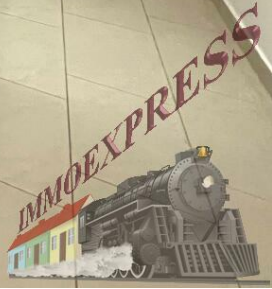


Ehsan Karimian

Immoexpress KG
Hämmerlegasse 4
1100 Wien

H +43 676 46 46 646
F +43 (1) 688 02 74

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



VR+Küche	12,26 m²
WC	0,90 m²
Wohnzimmer	24,10 m²
Zimmer	23,25 m²
Bad	7,17 m²
WOHNNUTZFLÄCHE	67,68 m²

Anleitung gemäß Maßstabplan. Die angegebene Möblierung ist nicht Bestandteil der Lieferung und steht nur als Orientierungshilfe, die Abgrenzung der Grenzen ist durch gestrichelte Linien zu verstehen.

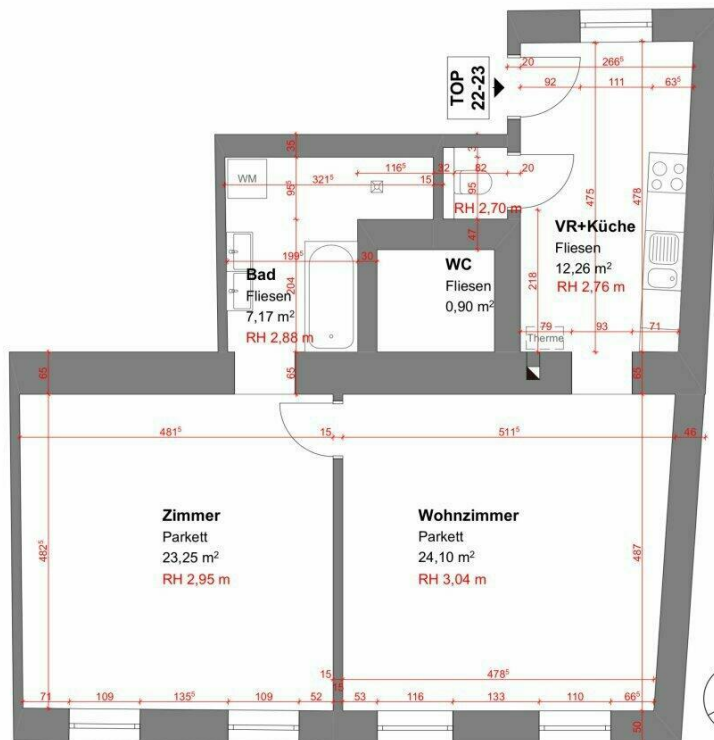


VERKAUFSPLAN: TOP 22
DATUM: 11.01.2018





VR+Küche	12,26 m ²
WC	0,90 m ²
Wohnzimmer	24,10 m ²
Zimmer	23,25 m ²
Bad	7,17 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE	67,68 m²



Ausstattung gemäß Baubeschreibung. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

11.LEBERSTRASSE 66, TOP 22-23: BESTANDSDPLAN

DATUM: 13.05.2022



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in der Leberstraße 66, 1110 Wien! Diese charmante 2,5-Zimmer Wohnung befindet sich im 3. Stock eines gepflegten Gebäudes und bietet 68 m² puren Wohnkomfort.

Von der Küche aus führt ein Durchgang in das geräumige Wohnzimmer, das ausreichend natürliches Licht bietet und eine angenehme Atmosphäre schafft. Das Wohnzimmer ist das Herzstück dieser charmanten Wohnung. Es bietet genügend Platz für gemütliche Abende mit Freunden und Familie. Große Fenster sorgen für Helligkeit und schaffen eine freundliche Atmosphäre, in der Sie sich sofort zu Hause fühlen werden.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen geräumigen Kleiderschrank, was Ihnen Ruhe und Erholung garantiert.

Ein geschmackvoll gestaltetes Badezimmer mit komfortabler Badewanne und separater Dusche vervollkommnet diese wunderbare Wohnung und verleiht ihr einen Hauch von Luxus.

Die separate Küche mit Fenster ermöglicht Ihnen, Ihre kulinarischen Fähigkeiten zu entfalten und köstliche Mahlzeiten zuzubereiten. Dieser Raum ist nicht nur funktional, sondern auch einladend. Der Grundriss ist durchdacht und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer, was ein komfortables Wohngefühl garantiert.

Die Lage dieser Wohnung ist unschlagbar. Die Leberstraße ist eine ruhige und dennoch zentral gelegene Straße in einem begehrten Viertel von Wien. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel. Die U-Bahnstation ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt, was Ihnen eine bequeme Anbindung an das Stadtzentrum und andere Teile der Stadt bietet.

- U-Bahn: Die U-Bahn-Station Enkplatz (U3-Linie) ist nur wenige Gehminuten entfernt. Dies bietet Ihnen eine schnelle und bequeme Anbindung an das Wiener U-Bahn-Netzwerk.
- Busse: Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe und bieten eine ausgezeichnete Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Hierzu gehören Buslinien wie 69A, 68A und weitere.
- Straßenbahn: Die Straßenbahnlinien 6 und 71 sind ebenfalls in der Nähe und bieten zusätzliche Möglichkeiten für die Fortbewegung in der Stadt.
- Einkaufsmöglichkeiten: In unmittelbarer Nähe finden Sie Supermärkte, Lebensmittelgeschäfte und andere Einzelhandelsgeschäfte, um Ihren täglichen Bedarf abzudecken.
- Bildungseinrichtungen: In der Umgebung gibt es Kindergärten, Schulen und Bildungseinrichtungen, was diese Lage ideal für Familien macht.
- Restaurants und Cafés: Sie haben eine Vielzahl von gastronomischen Optionen, um

lokale und internationale Küche zu genießen.

- Freizeiteinrichtungen: Parks und Grünflächen sind in der Nähe, perfekt für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten.

Kosten

EUR 259.000,-

Provision: 3% zzgl. MwSt.

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Eintragungsgebühr: 1,1%

Kaufvertragserrichtung & Treuhandabwicklung: bei Barzahlung 2% bei Fremdfinanzierung 2,5% zzgl. MWSt.

Ihr Ansprechpartner:

Herr Ehsan Karimian || Tel.: 0676 46 46 646 || e.karimian@immo.express || Deutsch, English, Farsi

*(Mo – So, 9:00 – 21:00 Uhr)

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.