# Perfekte Verbindung von Stadtleben und Erholung – Ihr neues Zuhause! - Provisionsfrei

**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 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | F 198,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | G 4,01 |
| **Kaufpreis:** | 98.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 134,30 € |
| **USt.:** | 14,22 € |

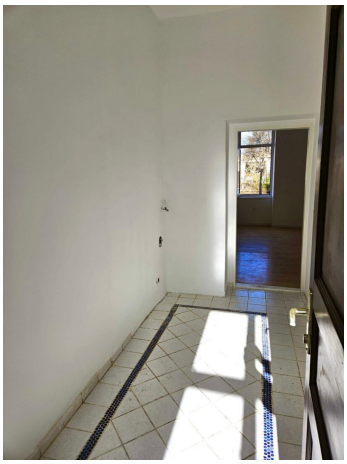
**Provisionsangabe:**

Keine Provision für den Käufer

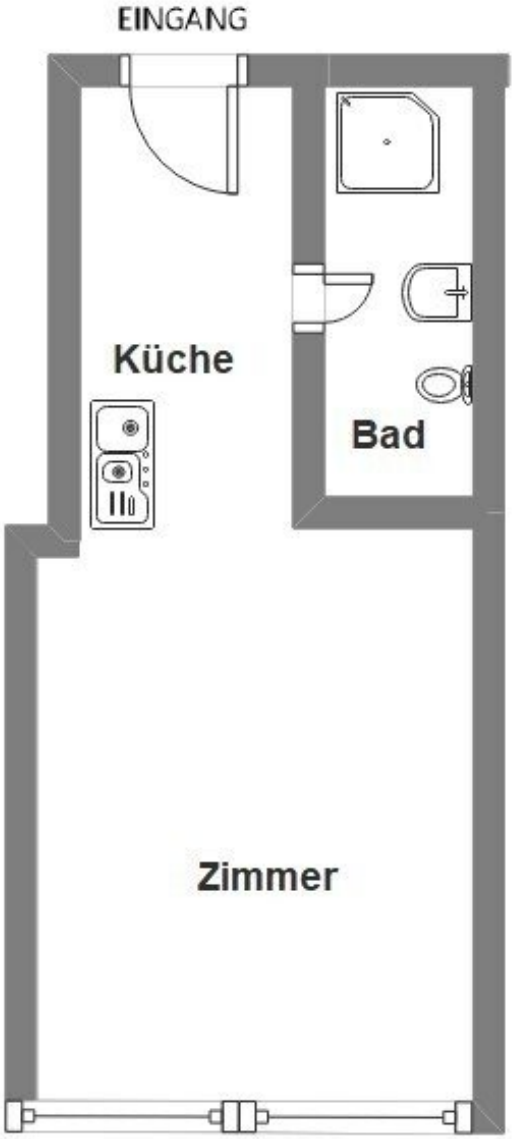
# Ihr Ansprechpartner

**Mag. Pedram Mafi**

ICS Immo Complete Solutions GmbH
Wipplingerstrasse 18
1010 Wien



Gesamt
ca. 30 m²



# Objektbeschreibung

Suchen Sie eine gemütliche Wohnung in Wien mit idealer Infrastruktur und hervorragender Anbindung? Dann nutzen Sie diese Gelegenheit! Diese einladende Erdgeschosswohnung im 21. Bezirk vereint urbanes Wohnen mit höchstem Komfort – perfekt für Singles, Paare oder als clevere Investition.

Die Wohnung liegt in einer gefragten Umgebung, die Ihnen alles bietet, was Sie für den Alltag benötigen. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie zahlreiche Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch für Familien ist die Lage ideal, denn Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist erstklassig:

- Bus- und Straßenbahnlinien nur wenige Schritte entfernt, sodass Sie schnell und bequem in alle Teile der Stadt gelangen.
- Perfekte Verbindung ins Stadtzentrum – ideal für Berufstätige und Stadtliebhaber.

Die Wohnung im Überblick

Mit ca. 30 m² Wohnfläche bietet diese Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung:

- Helles Wohnzimmer mit stilvollem Parkettboden – Ihr persönlicher Wohlfühlbereich.
- Funktionale Kochnische – gestalten Sie Ihre Küche ganz nach Ihren Wünschen.
- Bad mit WC – kompakt und praktisch zugleich.
- Unmöblierter Zustand – freie Gestaltungsmöglichkeiten nach Ihrem Geschmack.

Top-Preis für eine Wohnung mit Potenzial

Für nur € 98.000,00 sichern Sie sich eine attraktive Immobilie in einer der begehrtesten Lagen Wiens – sei es als Eigenheim oder als smarte Investition.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung – wir freuen uns darauf, Ihnen diese charmante Wohnung persönlich zu zeigen. Kontaktieren Sie uns unter 01/ 532 20 90 oder per E-Mail an office@ics-immo.at.

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