

# Smart Living: Helle 1,5-Zimmer Wohnung in Leberstraße, 1110 Wien

Wohnung · 1110 Wien

ZU VERKAUFEN
**169.000 €**

| 38 m² | 1 |
|---|---|
| Wohn-/Nutzfläche | Zimmer |

## Eckdaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Wohn-/Nutzfläche | 38 m² | Objektart | Wohnung |
| Zimmer | 1 | Vermarktung | Zu Verkaufen |
| Badezimmer | 1 | Objektnummer | O2100158924 |

## Beschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in der Leberstraße 66, 1110 Wien! Diese charmante 1,5-Zimmer Wohnung befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Gebäudes und bietet 39 m² puren Wohnkomfort.

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

Das Badezimmer ist ein moderner Rückzugsort und verfügt über eine geräumige Dusche sowie ein zeitgemäßes WC. Es bietet Ihnen einen Ort der Erfrischung und Entspannung, um den Tag in Komfort zu beginnen oder abzuschließen.

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, Wohn-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 169.000,-
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.

## Weitere Details

| | |
|---|---|
| Heizungsart | **Ofenheizung** |
| Etage | **1** |
| Top-Nummer | **8** |
| Bezirk | **Wien** |
| Stadtbezirk | **11. Simmering** |
| Lage | **W Süden** |
| Käuferprovision | **3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis** |
| Wohnfläche | **38,78 m²** |
| Gesamtfläche | **38,78 m²** |

| | |
|---|---|
| Heizart | **Gas** |
| Bodenbelag | **Parkett** |
| Badausstattung | **Dusche** |
| Küche | **Komplett** |
| Fenster-Material | **Kunststoff** |
| Türen | **Holz** |
| Waschmaschinenanschluss | **Ja** |
| Separates WC | **1** |

## Impressionen



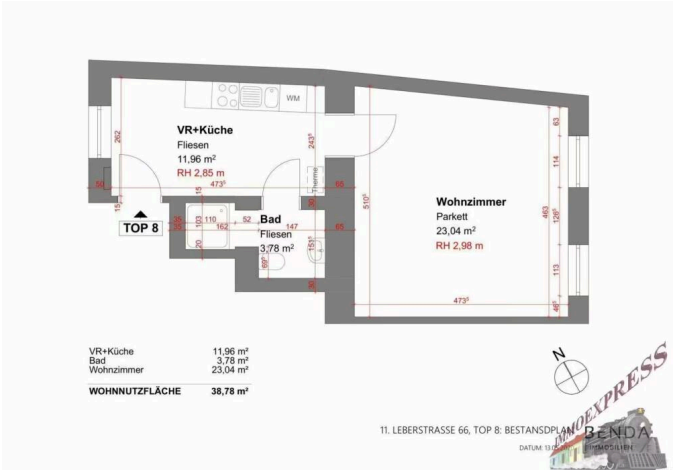




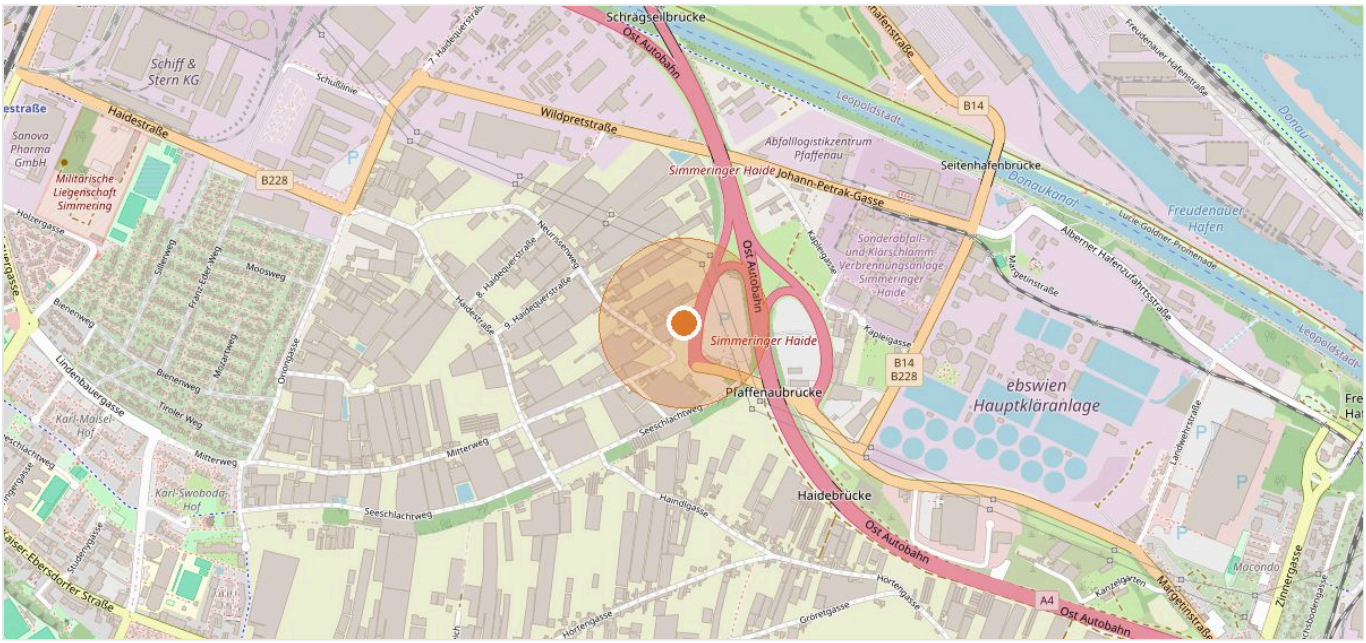







## Lage




1110 Wien · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

## Ihr Ansprechpartner



**Ehsan Karimian**

Mobil +43 676 46 46 646

E-Mail e.karimian@immo.express

ONLINE ANSEHEN

**Immoexpress KG** · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express
Online ansehen: https://immo.express/?p=289194

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.