

**\*\*NEU\*\* fabelhafte 1-Zimmerwohnung in zentraler Lage -  
möbliert**



**Objektnummer: 63025**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leitgebasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	27,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	160,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,60
Kaufpreis:	159.000,00 €
Betriebskosten:	57,02 €
USt.:	5,70 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Luca Schelodetz**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien











Grundriss



# Objektbeschreibung

## Allgemeine Informationen

- **Objektyp:** Erdgeschosswohnung
- **Wohnfläche:** ca. 27 m<sup>2</sup>
- **Lage:** Leitgebasse 13, 1050 Wien (5. Bezirk – Margareten)
- **Stockwerk:** Erdgeschoss
- **Zustand:** gepflegt
- **Verkaufspreis:** EUR 169.000,–

## Ausstattung & Zustand

- **Möblierung:** vollständig möbliert
- **Bautyp:** Stilaltbau
- **Zustand der Wohnung:** gepflegt
- **Verkauf:** „wie sie liegt und steht“
- **Etage:** Erdgeschoss
- **Haus:** gepflegter Stilaltbau

## Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in **Margareten**, einem **zentralen, urbanen Bezirk Wiens** mit ausgezeichneter Infrastruktur:

- **Umgebung:**

Mischung aus Altbauten, Gründerzeitbauten und Gemeindebauten

Ruhige Innenhöfe trotz innerstädtischer Lage

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten fußläufig erreichbar

- **Besonderheiten der Lage:**
  - Zentrale und dennoch ruhige Wohngegend
  - Gute Mischung aus urbanem Leben und Rückzugsorten
  - Ideal für Pendler und Stadtbewohner

## Verkehrsanbindung

### Öffentlicher Verkehr:

- **Schnellbahn & Bahn:**
  - Matzleinsdorfer Platz (ca. 9 Min. zu Fuß)
  - S-Bahn: S2, S3, S80, REX
- **Straßenbahn:**
  - Linien 1 und 62 – erreichbar über Pilgramgasse oder Matzleinsdorfer Platz
- **Bus:**
  - Linien 14A, 59A, 69A, N31
  - Haltestellen in 2–5 Min. Gehweite (z. B. Eichenstraße, Reinprechtsdorfer Straße)
- **U-Bahn:**
  - U4: Pilgramgasse
  - U1: Hauptbahnhof (über Bus/Straßenbahn erreichbar)
  - **Zukünftig:** U2-Station Reinprechtsdorfer Straße (geplante Eröffnung ca. 2030)

## **Individualverkehr:**

- Zentrale Anbindung über:
  - Margaretenstraße
  - Reinprechtsdorfer Straße
  - Gürtel (zentrale Verkehrsachse Wiens)

## **Fernverkehr:**

- **Hauptbahnhof Wien:**
  - In ca. 10–15 Min erreichbar (S-Bahn oder Straßenbahn)
  - Direkte Verbindungen für Regional?, Fern? & Flughafenverkehr
  - Gute Taxi- und Radwege-Infrastruktur

## **Raumaufteilung**

- **Vorraum** mit integrierter **Küche** und **Waschmaschinenanschluss**
- **Badezimmer** mit **Dusche** und **WC**
- **Wohnzimmer**

(Siehe aktuelle Fotos und Grundriss)

## **Preis**

**Verkaufspreis:** 169.000 €

**Monatliche Kosten ab 01/2026:** 102,72 €

**Reparaturrücklage per 07/2025: 67.320 €**

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!**

**Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!**

**Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!**

**Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!**

**Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter [adonia.at](http://adonia.at)**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap