

## Top-moderne 1-Zimmer-Wohnung im 22. Bezirk – Ideal für Studierende!



**Objektnummer: 22203081**  
**Eine Immobilie von MPImmo**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leskygasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1995
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,52 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	38,52 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	38,52 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 58,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,65
Gesamtmiete	699,00 €
Kaltmiete (netto)	567,20 €
Kaltmiete	635,45 €
Betriebskosten:	68,25 €
USt.:	63,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Simon Bakshi

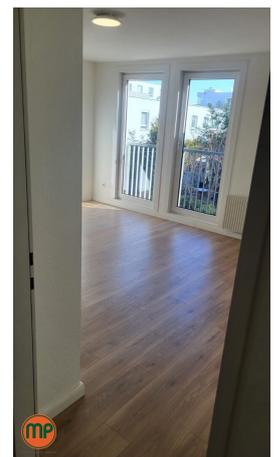
Mag. Pfeifer Immobilien  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien

T 0043 1 595 15 80  
H 0043 664 49 49 61  
F 0043 1 595 11 70

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.

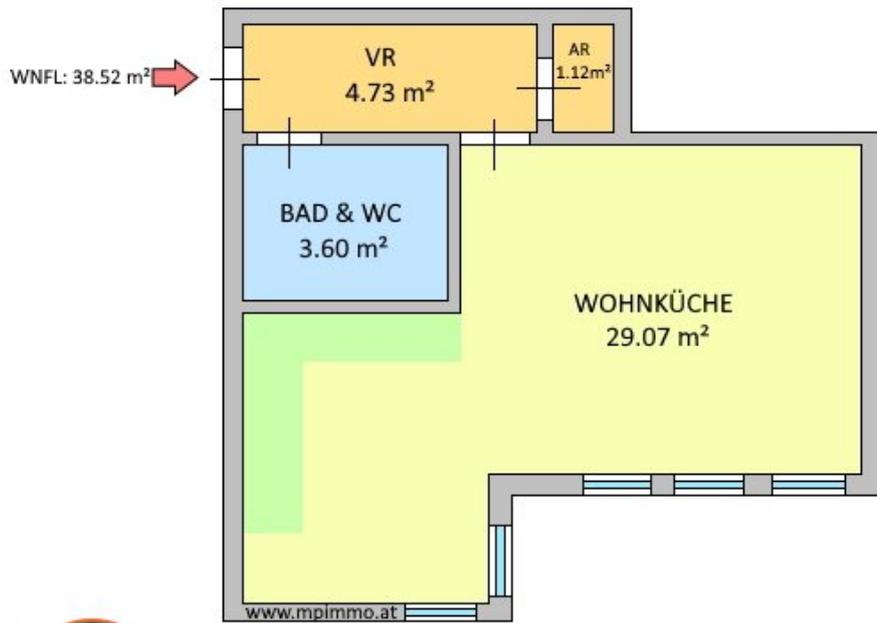


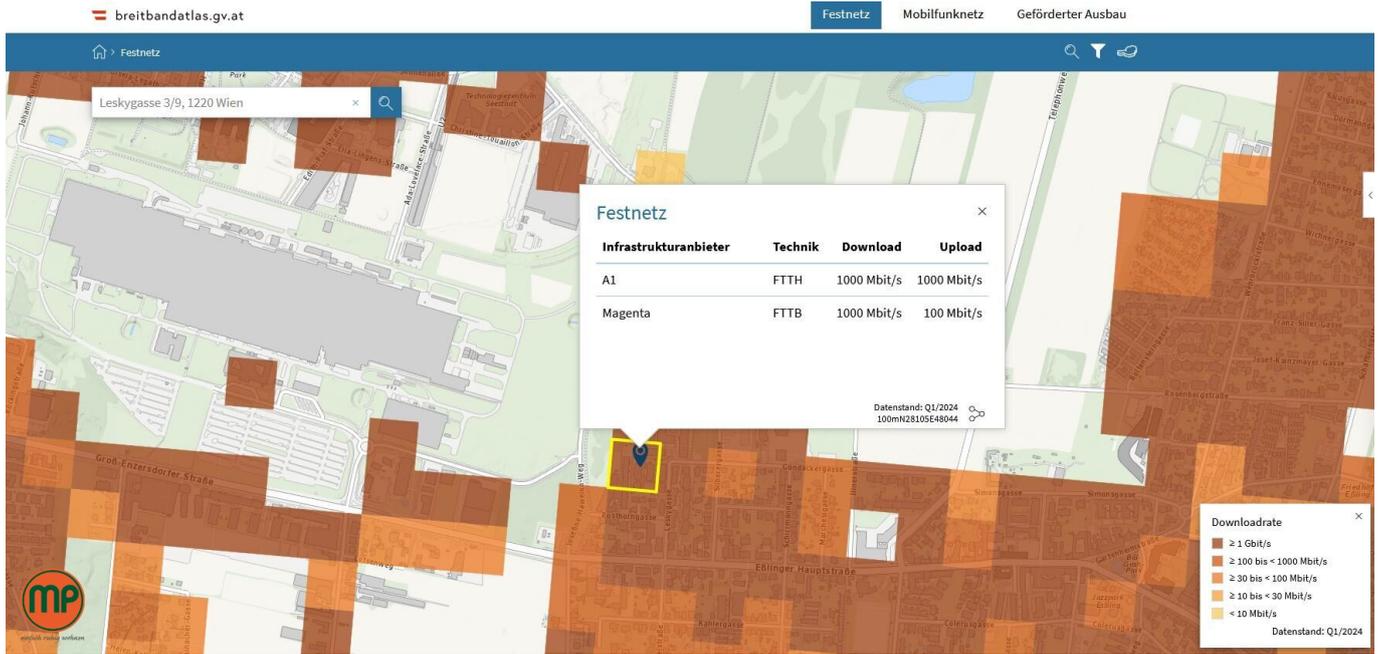
termin zur

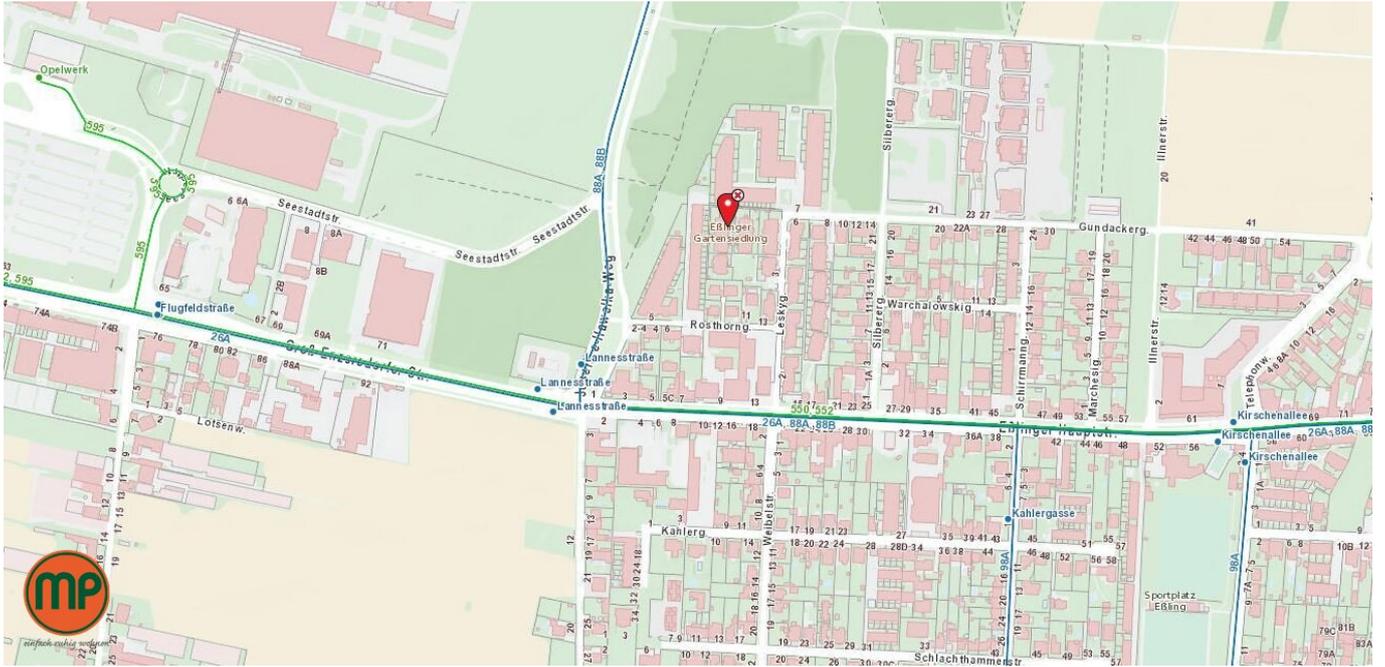


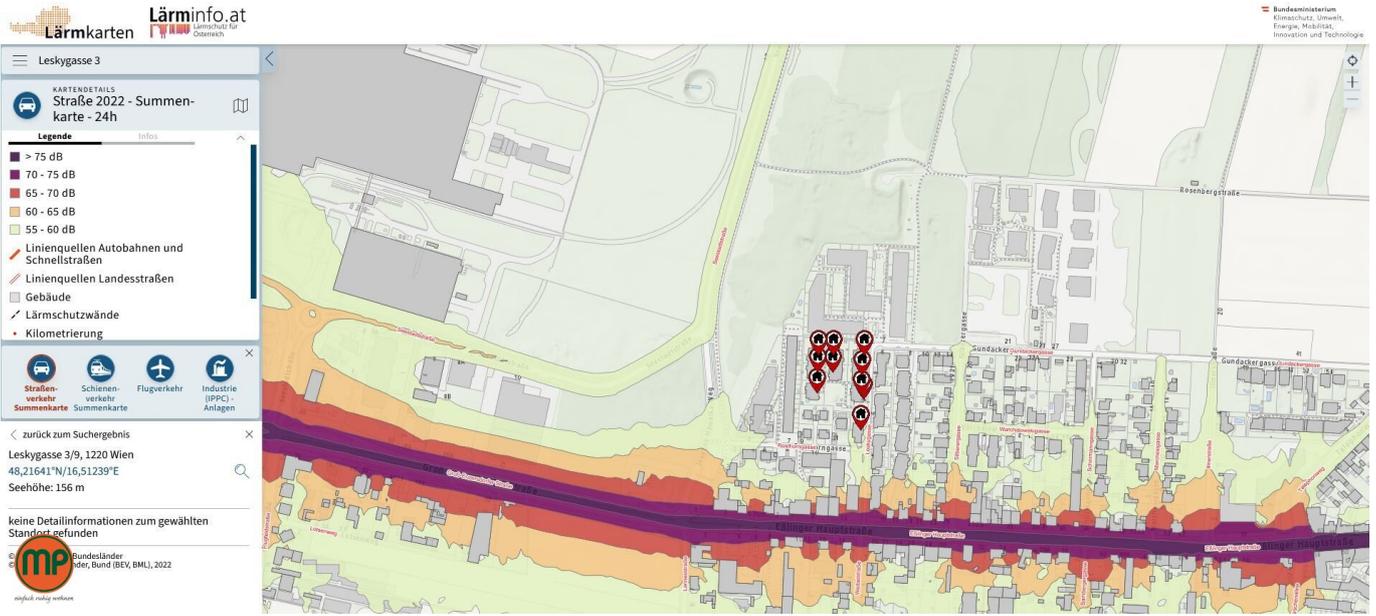


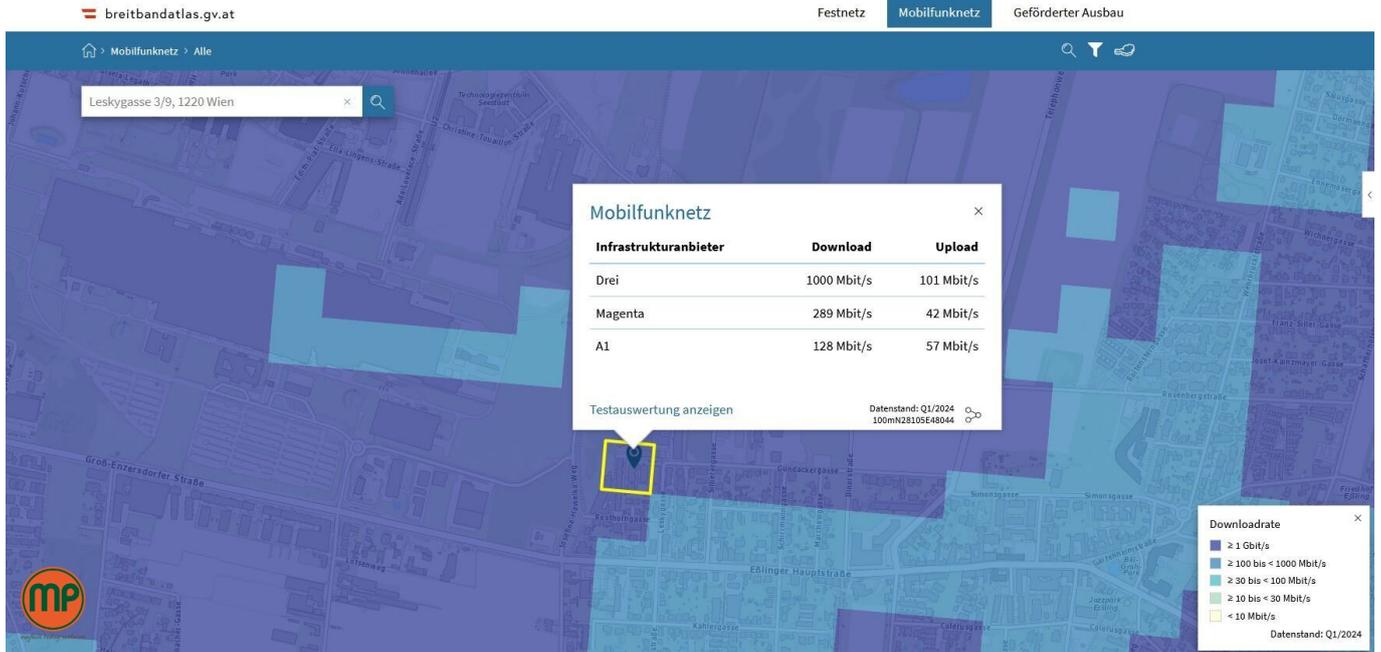












## Objektbeschreibung

### LAGE:

Dieses Objekt befindet sich im 22. Bezirk und bietet eine gute Lage mit einer breiten Palette an Einrichtungen in der Nähe. In nur wenigen Busminuten erreichen Sie die neu geschaffene Seestadt

### INFRASTRUKTUR:

Die ruhige Wohnlage bietet eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere durch die Buslinien 26A und 88A. Mit dem Bus erreicht man problemlos die U2-Stationen Aspernstraße und Seestadt, von denen aus man schnell zur WU Wien und in die Wiener Innenstadt gelangt.

In unmittelbarer Nähe finden sich mehrere Supermärkte wie Billa, Hofer und Spar sowie Apotheken, Ärzte, Banken und Postämter. Die nahegelegene Donaustadtbrücke lädt im Sommer zum Schwimmen und Entspannen ein. Zudem gibt es eine gute Auswahl an Restaurants, Cafés und Bars in der Umgebung, die kulinarische Vielfalt bieten. Sowie ein neu geschaffener Interspar sowie die Bäckerei Geier.

Insgesamt ist diese Wohnlage ideal für alle, die eine ruhige Umgebung mit bester Anbindung und umfangreichen Annehmlichkeiten schätzen.

### AUSSTATTUNG:

Diese wunderschöne 1-Zimmer-Wohnung bietet alles, was das Herz eines Singles begehrt und lädt dazu ein, das Leben in vollen Zügen zu genießen. Die großzügige Wohnküche ist ideal, um Ihre kulinarischen Kreationen zu verwirklichen und Freunde zu empfangen – ein perfekter Ort für gesellige Abende. Das moderne Badezimmer hingegen verwandelt sich in Ihre persönliche Oase der Entspannung nach einem langen Tag.

Die lichtdurchfluteten Räume sind vollständig modernisiert und bestechen durch elegante Oberflächen und hochwertige Armaturen, die ein Gefühl von Eleganz vermitteln. Großzügige Fenster sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und bieten zudem eine herrliche Aussicht auf die Umgebung.

Die **umweltfreundliche Fernwärme** hält Ihr Zuhause angenehm warm, ideal für gemütliche Abende.

Ein zusätzlicher Vorteil: Falls Sie ein Auto besitzen, steht Ihnen ein **Garagenplatz** für nur € 85/Monat zur Verfügung – sicher und bequem.

**KONTAKT:** Bitte richten Sie eine schriftliche Anfrage an unser Büro. Wir sind verpflichtet, Sie über Ihre Rechte zu informieren, bevor wir einen Termin vereinbaren können.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <750m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.250m



Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.