

**Moderne 2-Zi Wohnung mit Außenfläche U1-Nähe -
provisionsfrei**



Objektnummer: 271544515

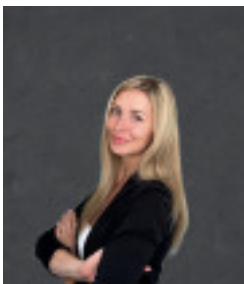
Eine Immobilie von Immobilienaris GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leebgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	42,99 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Gesamtmiete	899,00 €
Kaltmiete (netto)	722,69 €
Kaltmiete	817,27 €
Betriebskosten:	94,58 €
USt.:	81,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

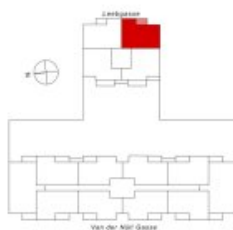
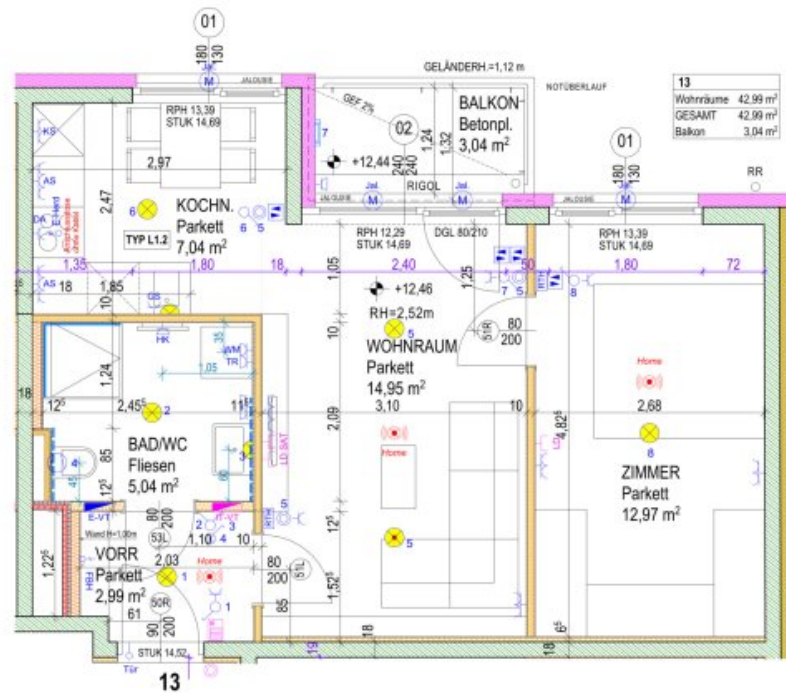
Ihr Ansprechpartner



Lea Leichtfried







- STAHLBETONWAND
- WÄRMEDÄMMUNG
- VS WOHNUNGSTRENNWAND
- ZWISCHENWAND
- INST. VSS UNGEDÄMMT
- INST. SCHACHT EI60
- WAND AUF OK ESTRICH FÜR ANPASSB. WOHNBAU
- FLIESEN OK +2,10
- FLIESEN OK +1,20
- BEMASSUNG EINRICHTUNG
- BEMASSUNG TROCKENBAU
- BEMASSUNG ROHBAU

DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET, DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN.
FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMASSE ZU NEHMEN!
EINBAUMÖBEL NICHT AN AUßENWÄNDE SOWIE AUF FUßBODENFLÄCHEN ÜBER AUßENLUFT STELLEN, DA GEFAHR VON SCHIMMELBILDUNG.

KOTEN PRÜFEN!
NATURMASSE NEHMEN!

0 1 2 3 4 5m

PLANAUSSCHNITT
POLIERPLAN VOM 18.08.2022

TOP	LAGE	BAUTEIL	MASSSTAB	PROJEKT	
13	4.ST.	LEEKGASSE	1:50	1100 WIEN VAN DER NÜLL GASSE 47 LEEKGASSE 60	walter architektur walter architektur zt gmbh 1030 WIEN, WIRTSCHAFTSGB. T: 01 8874450 F: 01 8874450 10 10, austria@walter.com

Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die **kürzlich** errichteten Wohnhäuser befinden sich in einem **beliebten Viertel** des **10. Bezirks**, das sich durch eine **hervorragende Infrastruktur** auszeichnet. Die **U1-Station Reumannplatz** liegt in unmittelbarer Nähe und bietet eine **ausgezeichnete Anbindung** an das öffentliche Verkehrsnetz.

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem modernen verfügt über **ca. 43 m²** Nutzfläche sowie **einem Balkon**.

Die Wohnung verfügt über:

- **zwei** Zimmer
- eine vollausgestattete Küche
- ein **Badezimmer**
- **einem Balkon**

Die Umgebung überzeugt durch ein angenehmes, urbanes Wohnumfeld. Die Wohnhausanlage selbst bietet zahlreiche Annehmlichkeiten wie **Fahrradräume**, **Kinderwagenabstellräume**, **Kellerabteile** sowie eine **Tiefgarage**.

Highlights:

- voll ausgestattete Einbauküche mit Elektrogeräten
- elektrische Außenbeschattung
- Parkettboden
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme

- Wärmeschutzverglasung sorgt für niedrige Energiekosten
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplätze bei Bedarf anmietbar

Kosteninformation:

Monatliche **Gesamtkosten** (brutto, inkl. Betriebskosten): EUR 899,00

Die **abgebildeten Fotos dienen als Beispiel**. Die Wohnung wird derzeit noch bewohnt, entspricht jedoch in Ausstattung und Stil den gezeigten Bildern.

Kontaktieren Sie uns gerne für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap