

**Grünblick für die Seele! Kleine Wohnung - Große Freude!
Großer, hofseitiger Balkon + Blick ins Grüne + Komplette
Hofruhelage + Energieeffizienz + Perfekte Anbindung und
Nahversorgung! Jetzt zugreifen!**



Objektnummer: 295238

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leopoldigasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	30,06 m ²
Nutzfläche:	37,67 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	873,40 €
Kaltmiete (netto)	715,00 €
Kaltmiete	794,00 €
Betriebskosten:	70,00 €
USt.:	79,40 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

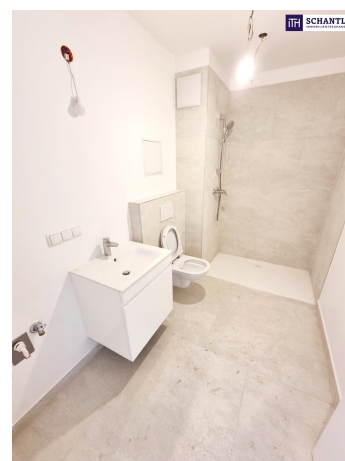


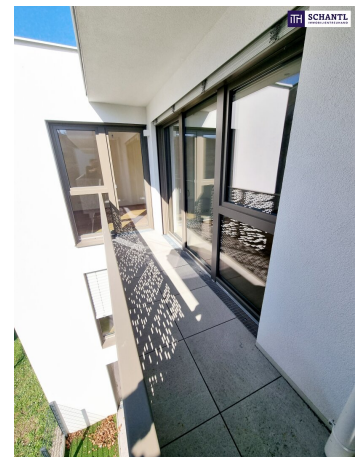
Samir Agha-Schantl

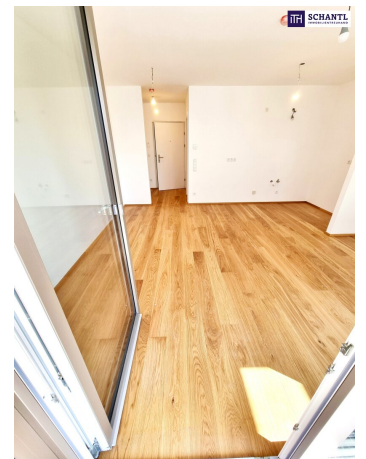
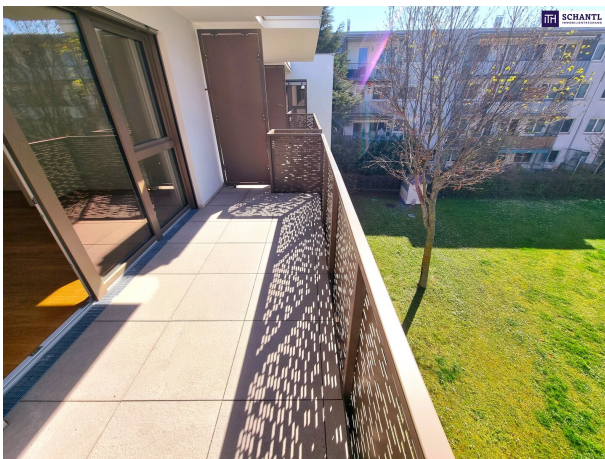


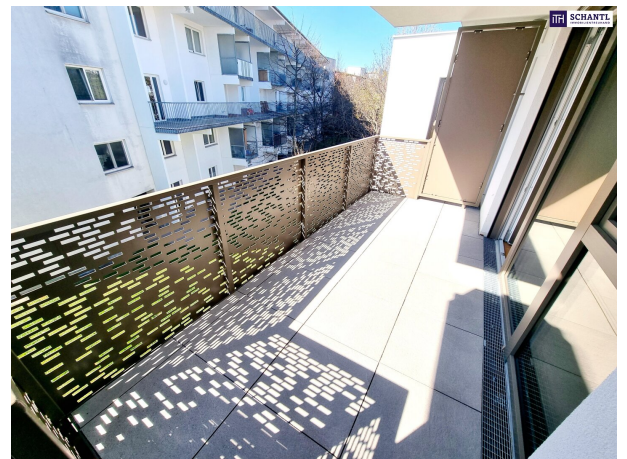


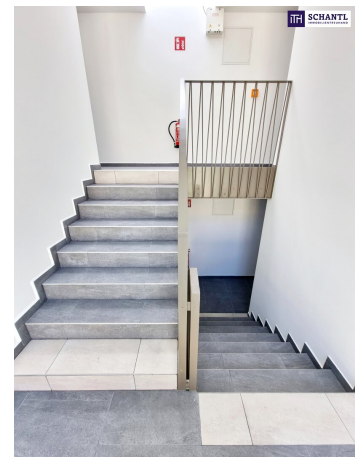
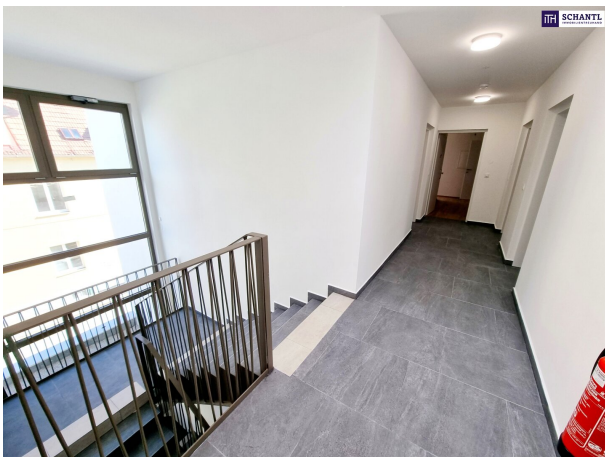
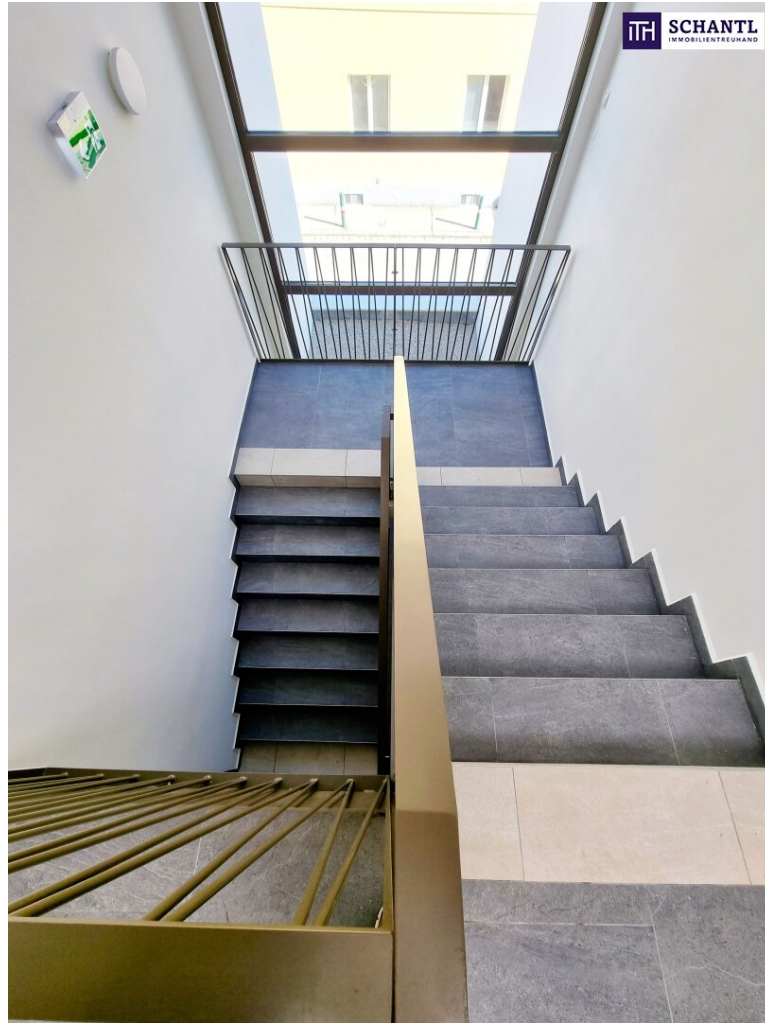




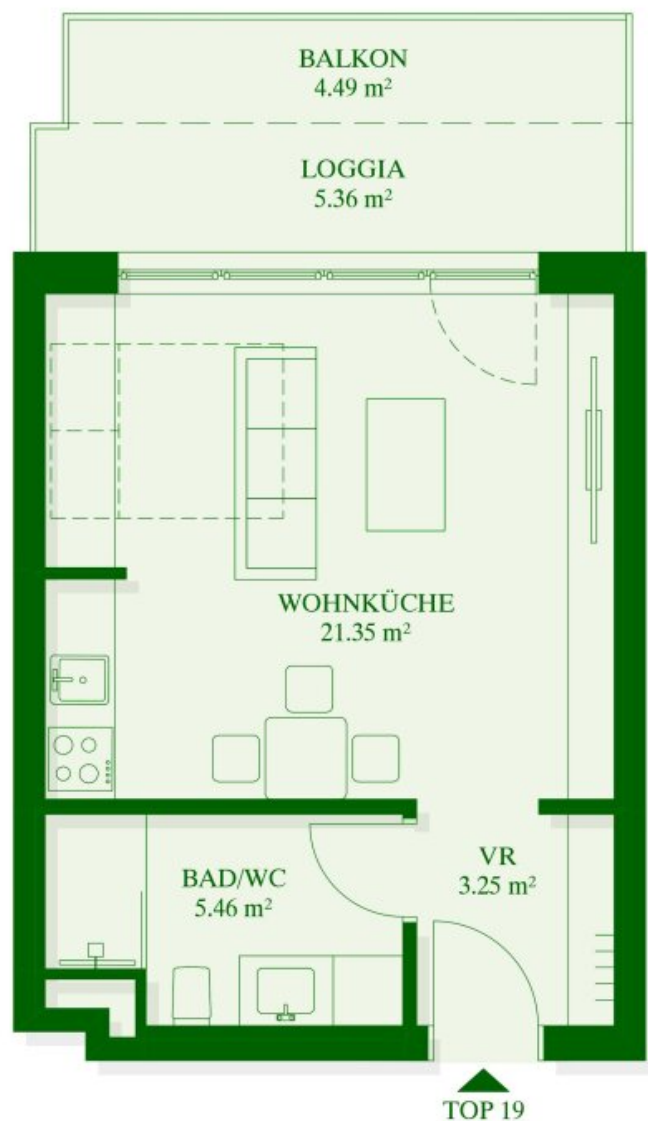












TOP 19
Leopoldigasse 1A, 1230, Wien
2.OG

Wohnfläche	30.06 m ²
Loggia	5.36 m ²
Balkon	4.49 m ²

1 2 3



Objektbeschreibung

Lebenswert / Grün / Kompakt / Moderner Neubau / Energieeffizient

Highlights: Moderne und voll ausgestattete Einbauküche + Hochwertige Ausstattung + Fußbodenheizung + **Luftwärmepumpe und Photovoltaik-Anlage** + 3-fach isolierte Fenster + Raffstores + Sicherheitstüren uvm.

Grünblick für die Seele! Kleine Wohnung - Große Freude! Großer, hofseitiger Balkon + Blick ins Grüne + Komplette Ruhelage + Energieeffizienz + Perfekte Anbindung und Nahversorgung! Jetzt zugreifen!

TOP 19 (DG, hofseitig):

Ihre neue Wohnung bietet viel Platz auf wenigen Quadratmetern und teilt sich in einen kleinen Vorraumbereich, ein großzügiges und schönes Badezimmer mit Walk-In Dusche und WC, eine leicht separate und voll ausgestattete Einbauküche, sowie einen lichtdurchfluteten Wohn-Schlafbereich mit Zugang zum hofseitigen, ca. 10m² großen Traumbalkon mit Blick ins Grüne.

Grünblick für die Seele!

Wohnfläche: ca. 30,06m² + Balkon: ca. 4,49m² + Loggia: ca. 5,36m²

Gesamtmiete inkl. BK und USt: € 873,40.-

Bezug: März 2026

Kaution: € 2.700.-

Mietdauer: 5 Jahre befristet mit Option auf Verlängerung

Worauf warten Sie noch? Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum jetzt!

www.schantl-ith.at

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <5.250m
Höhere Schule <5.250m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.750m
Straßenbahn <1.750m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap