

**+++ 4er-WG - HOCHWERTIG MÖBLIERT - U6 MILLENNIUM
CITY +++**



Objektnummer: 437

Eine Immobilie von AES Consulting GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien, Leopoldstadt
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m ²
Nutzfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 68,11 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	2.200,00 €
Kaltmiete (netto)	1.945,00 €
Kaltmiete	2.200,00 €
Miete / m²	21,88 €
Betriebskosten:	255,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

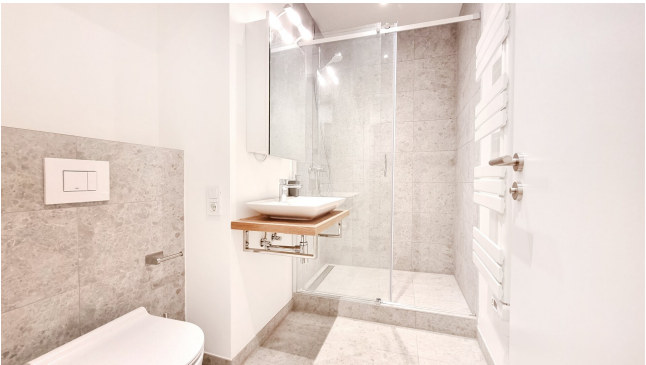
Ihr Ansprechpartner

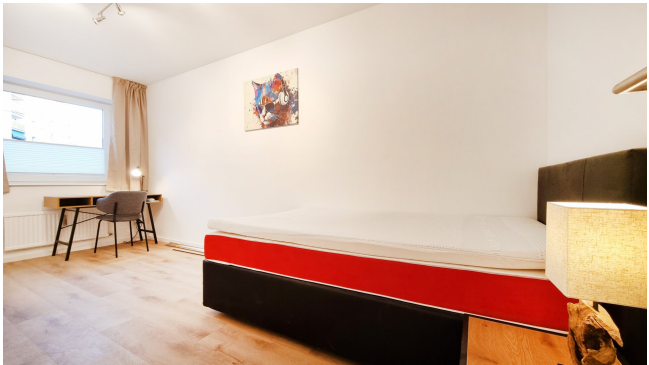


Mag. Chinara Tuganbayeva

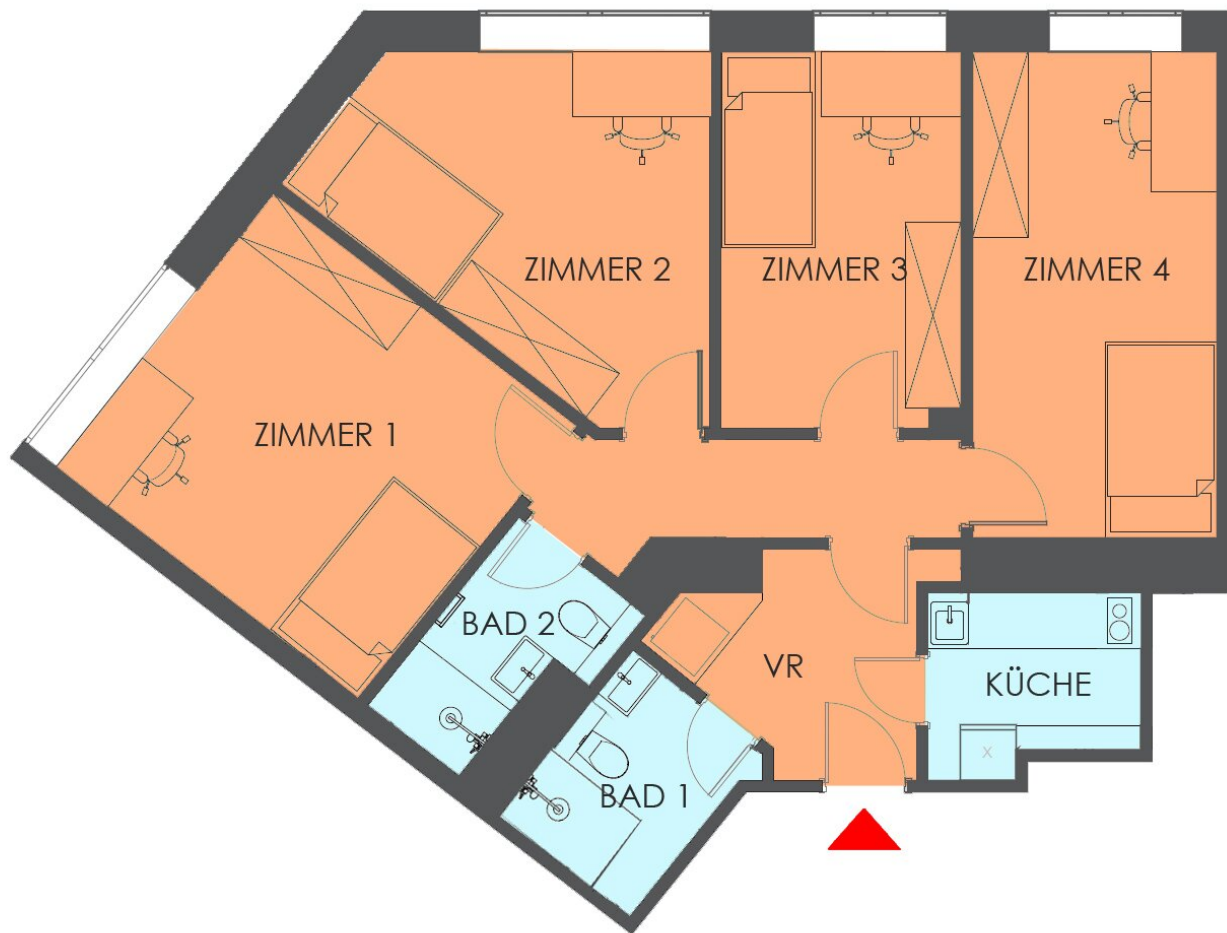
AES Consulting GmbH
Taubstummengasse 13 / 5a











VARIANTE 1 - 4-ZI WG-WOHNUNG

Objektbeschreibung

4er-WG, Wohnnutzfläche ca. 80 m² + nützliches Kellerabteil ca. 2 m²

auch als großzügige 3-Zimmer-Variante möglich.

VIER geräumige separate Zimmer

+ jedes jeweils mit Kühlschrank, Mikrowelle, Wasserkocher, Toaster

+ separate komplett ausgestattete kleine Küche (Geschirrspüler, Herd, Ofen, Tiefkühler)

+ zwei Design-Badezimmer mit bodengleichen Duschen inkl.

+ zwei Toiletten

+ Kellerabteil

Nutzen Sie die Vorteile einer neuwertigen Wohnung mit ausgezeichnete Infrastruktur:

+ neuwertig nach Komplettsanierung

+ komplett ausgestattet mit Designer-Möbel

+ ausgezeichnete Lage bei der Millennium-City und Donauinsel

+ 4 separate, große, helle Zimmer je ca. 15 m²

+ auch als großzügige 3er WG nach Wunsch möglich

+ 2x Designer-Badezimmer mit Walk-in Duschen und 2x Toiletten

+ kleine Kitchenette mit Kühlschrank, Mikrowelle, Wasserkocher, Toaster in jedem Zimmer

+ alles neu – Fenster, Elektrik, Türen, Wände, Sanitär

+ Dreifachverglasung bei neuen modernen Isolierfenster

+ doppelt beplankte Trennwände für ausgezeichneten Schallschutz

- + günstige Hauszentralheizung und Warmwasser
- + strapazierfähige hochwertige Vinylböden
- + Designer-Licht und Innentüren, Waschmaschinen-Anschluss
- + Glasfaser Magenta-Anschluss für das ultraschnelle Internet

Diese gemütliche und moderne **WG-Wohnung** befindet sich im in der **Leystraße 142** – ums Eck von der Millennium-City und der grünen Donauinsel – mit **ausgezeichneter Infrastruktur und Verkehrsanbindung** in der unmittelbaren Umgebung.

Das naheliegende Umfeld hat einen sehr **urbanen Charakter** und verfügt über eine **umfassende Nahversorgung** (Kindergärten, Schulen, Supermärkte, Bäcker, Fitnesscenter, etc.) sowie eine große Auswahl an Gastronomiebetrieben.

Die **Wirtschaftsuniversität, Hauptuni** sowie **TU Wien** sind mit den Öffis bzw. mit dem Fahrrad **bestens erreichbar**.

Die malerische Donauinsel zum Entspannen und für alle möglichen sportlichen Aktivitäten **liegt vor der Tür**.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt **absolut barrierefrei**, sie liegt im 1.OG mit Lift eines 6-geschossigen äußerst **gepflegten Neubauhauses** aus den 70-er Jahren, mit einer ausgesprochen tüchtigen Hausbesorgerin sowie freundlichen Nachbarn.

Sie begeistert mit **moderner Ausstattung**, perfekter Raumaufteilung sowie hellen gemütlichen Räumen. Sie ist nach **Süd-Osten** ausgerichtet, und bietet daher ein ausgeglichenes Raumklima.

Die Wohnung verfügt über einen sehr praktischen Grundriss, die Wohnräume sind freundlich und ausgesprochen hell, zwei Badezimmer mit Toiletten sind sehr praktisch im Alltag. Geheizt wird mit sparsamer **Hauszentralheizung**, die nach Verbrauch abgerechnet wird.

Laufende monatliche Kosten brutto:

Mietzins: € 1.700,-

Möbelmiete: € 245,-

Betriebskosten € 255

GESAMT € 2.200

Heizkosten + Warmwasser (unabhängig vom Verbrauch) = ca. € 200 / Monat

Elektrik + Internet + ORF-Beitrag = ca. € 100 / Monat (Erfahrungswerte)

All-inclusive für alle 4 Zimmer = € 2.500 / Monat (= € 625 / Monat pro Zimmer)

Der Heizwärmebedarf beträgt **68,11** kWh/m².a, Energiewert C.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap