

PREISSENKUNG!! Ruhige 2-Zimmer Wohnung mit Balkon in U1 Nähe!



Objektnummer: 63509

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leibnizgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,01 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Gesamtmiete	799,00 €
Kaltmiete (netto)	594,70 €
Kaltmiete	726,36 €
Betriebskosten:	131,66 €
USt.:	72,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Helena Rohrauer









WOHNHAUS 10., LEIBNIZGASSE 76



LAGE IM GEBÄUDE



3.STOCK:
WOHNUNG TOP 15
40.01m² + BALKON 4.50m²



Objektbeschreibung

Ruhige 2-Zimmer Wohnung mit Balkon in U1 Nähe!

Das Haus in der Leibnizgasse 76 im 10. Wiener Gemeindebezirk bietet alles, was man sich für ein modernes und komfortables Wohnen wünschen kann. Es liegt direkt an der U-Bahn-Linie U1 und ist somit sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Auch zu Fuß erreicht man in kurzer Zeit den Reumannplatz, wo Sie an den lauen Sommerabenden ein köstliches Tichy Eis genießen können.

Diese moderne Wohnung befindet sich im 3. Liftstock und verfügt über einen sehr hellen, nordwestlich ausgerichteten Wohnraum mit einer Küche, ein separates Zimmer mit Zugang zum Balkon, ein Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss, und einen Vorraum. Der Balkon rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

Ausstattung:

- vollausgestattete hochwertige Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- hochwertige Parkettböden
- Fußbodenheizung
- Kellerabteil
- Fahrradabstellraum

Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit einen Garagenplatz für 95,00 EUR brutto anzumieten.

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

Lage und Infrastruktur

- U-Bahn: U1 Station „Troststraße“

- Straßenbahnlinie: 11, O
- Buslinie: 65A, 66A, 7A, N66, N67

zzgl. Heizung € 50,67 + USt. € 10,13 = € 60,80 Brutto

Heizung, Strom und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

Befristung: 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Beziehbar ab: 01.03.2026

Nebenkosten:

3 BMM Kautio

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m



Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.250m

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.