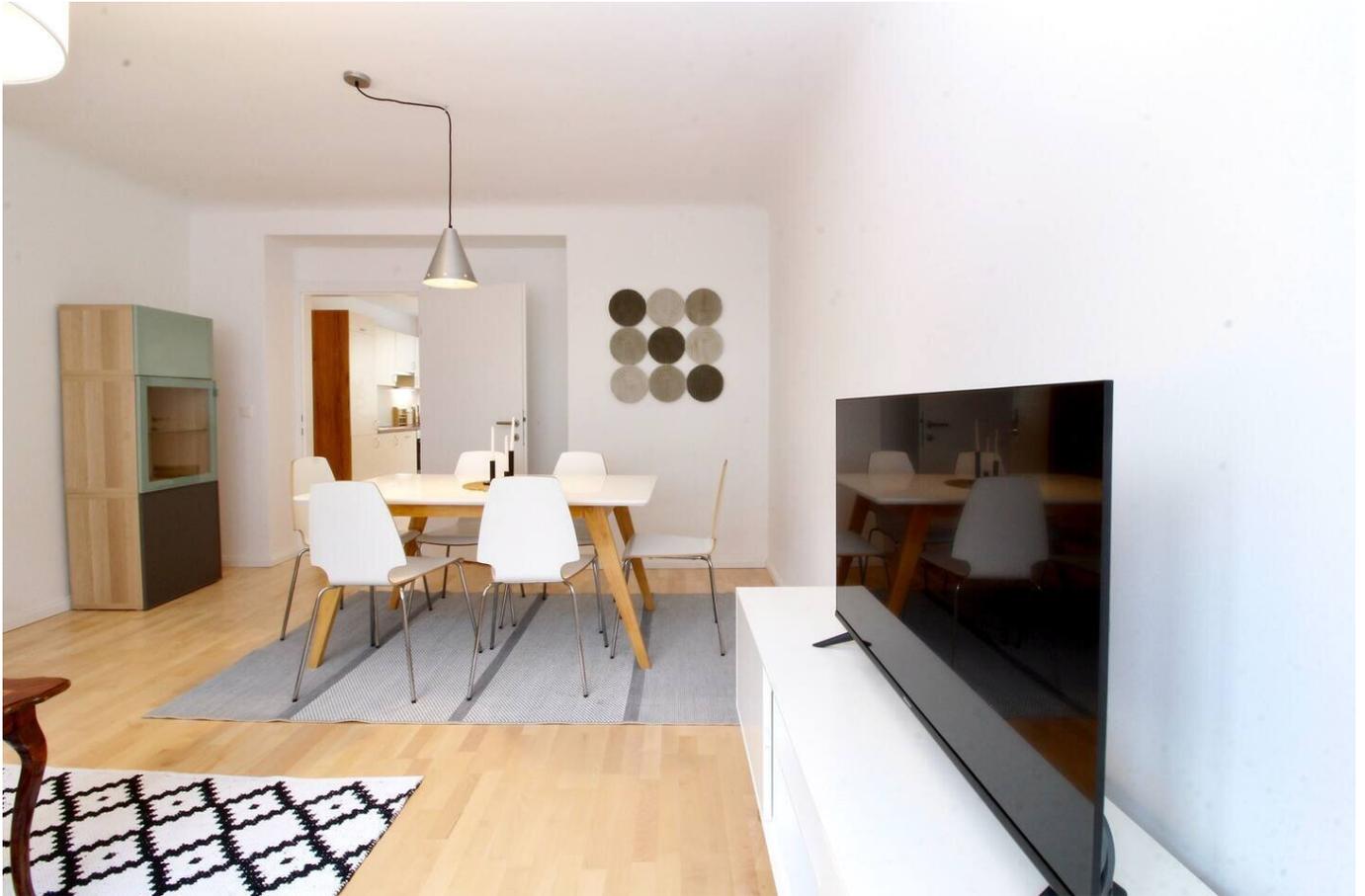


**Exklusive 96m²-Wohnung in zentraler Lage Wiens mit
moderner Ausstattung *WG-geeignet***



Objektnummer: 7080/48

Eine Immobilie von Vires Real Solutions GmbH

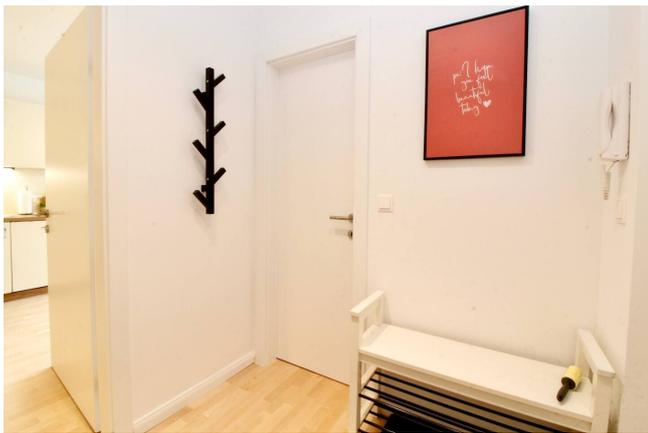
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leebgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1968
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,00 m ²
Nutzfläche:	96,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 92,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,09
Gesamtmiete	1.830,42 €
Kaltmiete (netto)	1.250,00 €
Kaltmiete	1.490,16 €
Betriebskosten:	207,10 €
Heizkosten:	159,37 €
USt.:	180,89 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

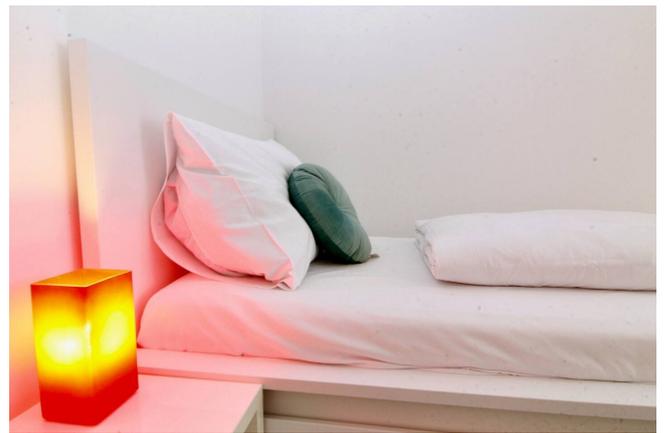


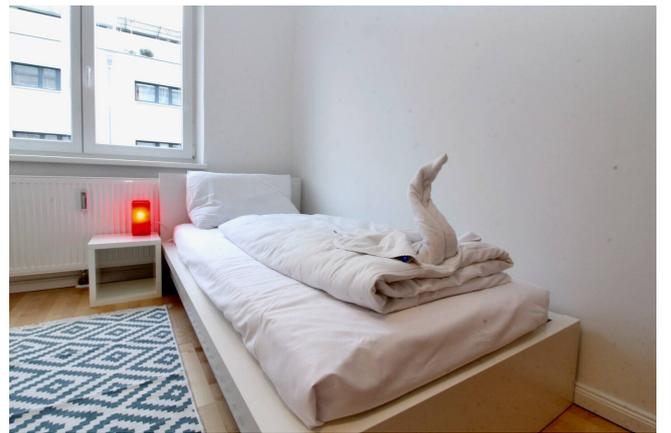






















Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1100 Wien! Diese wunderschöne Wohnung in der 3. Etage überzeugt nicht nur durch ihre zentrale Lage, sondern auch durch ihre großzügige Größe von 96m² und ihre hochwertige Ausstattung. Hier werden Sie sich von Anfang an wohlfühlen. Die Wohnung ist komplett möbliert, wie auf den Fotos ersichtlich.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 5 Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ob als gemütliches Schlafzimmer, stilvolles Wohnzimmer oder praktisches Arbeitszimmer – hier haben Sie genügend Raum für Ihre persönlichen Bedürfnisse. Und dank der großen Fensterfronten strömt jederzeit ausreichend Tageslicht in die Zimmer und sorgt für eine angenehme Atmosphäre.

Die Wohnung präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand, sodass Sie sich keine Gedanken um aufwendige Renovierungsarbeiten machen müssen. Die hochwertigen Fliesen und Parkettböden verleihen den Räumlichkeiten ein modernes und gleichzeitig gemütliches Flair. Auch in Sachen Technik ist diese Wohnung auf dem neuesten Stand. Eine Zentralheizung sorgen für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die großzügige Wohnküche mit offener Gestaltung. Hier können Sie gemeinsam mit Familie oder Freunden kochen, essen und gemütliche Abende verbringen. Der perfekte Ort, um sich zu Hause zu fühlen. Und wenn Sie einmal keine Lust auf Treppensteigen haben, können Sie bequem den Personenaufzug nutzen, der Sie direkt vor Ihre Wohnungstür bringt.

Auch die Lage der Wohnung ist unschlagbar. Durch die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, Straßenbahn, U-Bahn und Bahnhof erreichen Sie schnell und unkompliziert alle wichtigen Orte in Wien. Aber auch in der direkten Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten oder Supermarkt – alles ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Auch für ausgiebige Shoppingtouren stehen Ihnen in der Nähe zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, wie zum Beispiel ein Einkaufszentrum oder eine Bäckerei, zur Verfügung.

Dank der praktischen zentral begehbaren Raumaufteilung eignet sich die Wohnung auch hervorragend als Wohngemeinschaft. Eine Vermietung an Studenten ist möglich.

Klingt das nicht nach dem perfekten Zuhause für Sie und Ihre Familie? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Wohnung und lassen Sie sich von ihrem Charme verzaubern. Wir freuen uns auf Sie!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://vires-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://vires-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap