

## **Moderne Stadtwohnung mit Loggia und exzellenter Anbindung**



**Objektnummer: 19279**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leopold-Böhm-Straße 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	43,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>A</b> 19,99 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	89,60 €
USt.:	8,96 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Krapfenbauer**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7







**Leopold-Böhm-Straße 2**  
1030 Wien

Top 71 • 4.OG

Wohnfläche 38,00 m<sup>2</sup>  
Loggia 5,00 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Wohnen/Küche
- 3 Schlafen
- 4 Bad
- 5 Gard.
- 6 WC
- 7 Loggia



Bei Immobilien zu Hause.  
Seit 3 Generationen.

A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtag: Februar 2021.

# Objektbeschreibung

## Top 71 im 4. Obergeschoss

**Die Wohnung ist aktuell bis zum 01.09.2027 um EUR 780,00 Bruttomiete vermietet.**

Die 2 Zimmerwohnung erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 43 m<sup>2</sup>. Ein absolutes Highlight der Wohnung ist die gut durchdachte Raumaufteilung. Vom großzügigen und lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich sowie auch vom Schlafzimmer ist die ca. 5 m<sup>2</sup> große Loggia begehbar. Diese ist östlich ausgerichtet, sie verspricht sonnige Morgenstunden und lädt zu entspannten Momenten im Freien ein. Alle Zimmer sind mit großen Fensterflächen versehen, dadurch ergibt sich ein helles Raumgefühl. Die Wohnräume sind mit edlen Parkettböden ausgestattet. Des Weiteren finden Sie ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, nebenan befindet sich ein separates WC mit einem kleinen Handwaschbecken.

Es gibt auch eine Sauna im Haus für entspannte Stunden nach einem langen Arbeitstag. Als besonderes Highlight steht allen Bewohnern im 7. Stock eine sonnige Terrasse zur Verfügung.

## Ausstattung

- edler Parkettboden
- Feinsteinzeugfliesen 30 x 60
- Laufen Keramik
- Kudli Armaturen
- Hochwertige Kunststoffenster 3-Fach Verglasung
- elektrische Außenrollos
- hochwertige Küche

## Lage

Die Lage der Liegenschaft zeichnet sich durch urbanes Leben im Grünen aus, mit einer ausgezeichneten Infrastruktur für den täglichen Bedarf wie für die abendliche Unterhaltung, in nur 15 Minuten sind Sie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in der Innenstadt Wiens.

Auch für das sportliche Wohlbefinden bietet die Nähe zum Prater optimale Verhältnisse.

Öffentliche Anbindung: U3, 71, 80A

Diese charmante Wohnung bietet nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch ein komfortables Wohngefühl mit besonderen Annehmlichkeiten wie der Loggia, Sauna im Haus, eine Gemeinschaftsterrasse im 7. Stock und zugleich auch ein Anlagehit.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohnangebot überzeugen.

## Nebenkosten:

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <375m

Apotheke <675m

Klinik <450m

Krankenhaus <1.375m

### Kinder & Schulen

Schule <475m

Kindergarten <725m

Universität <600m

Höhere Schule <550m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <575m

Einkaufszentrum <700m

**Sonstige**

Geldautomat <675m

Bank <750m

Post <375m

Polizei <1.175m

**Verkehr**

Bus <225m

U-Bahn <525m

Straßenbahn <325m

Bahnhof <550m

Autobahnanschluss <300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap