

**STUDIO-WOHNUNG mit Balkon! | Stellplatz in hauseigener Tiefgarage | hochwertige Einbauküche | Fußbodenheizung | bodenebenerdige Dusche | U1 ca. 13 min. mit Öffis**



**Objektnummer: 15844**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2333 Leopoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,86 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	51,98 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	825,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	750,00 €
<b>Kaltmiete</b>	750,00 €
<b>USt.:</b>	75,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

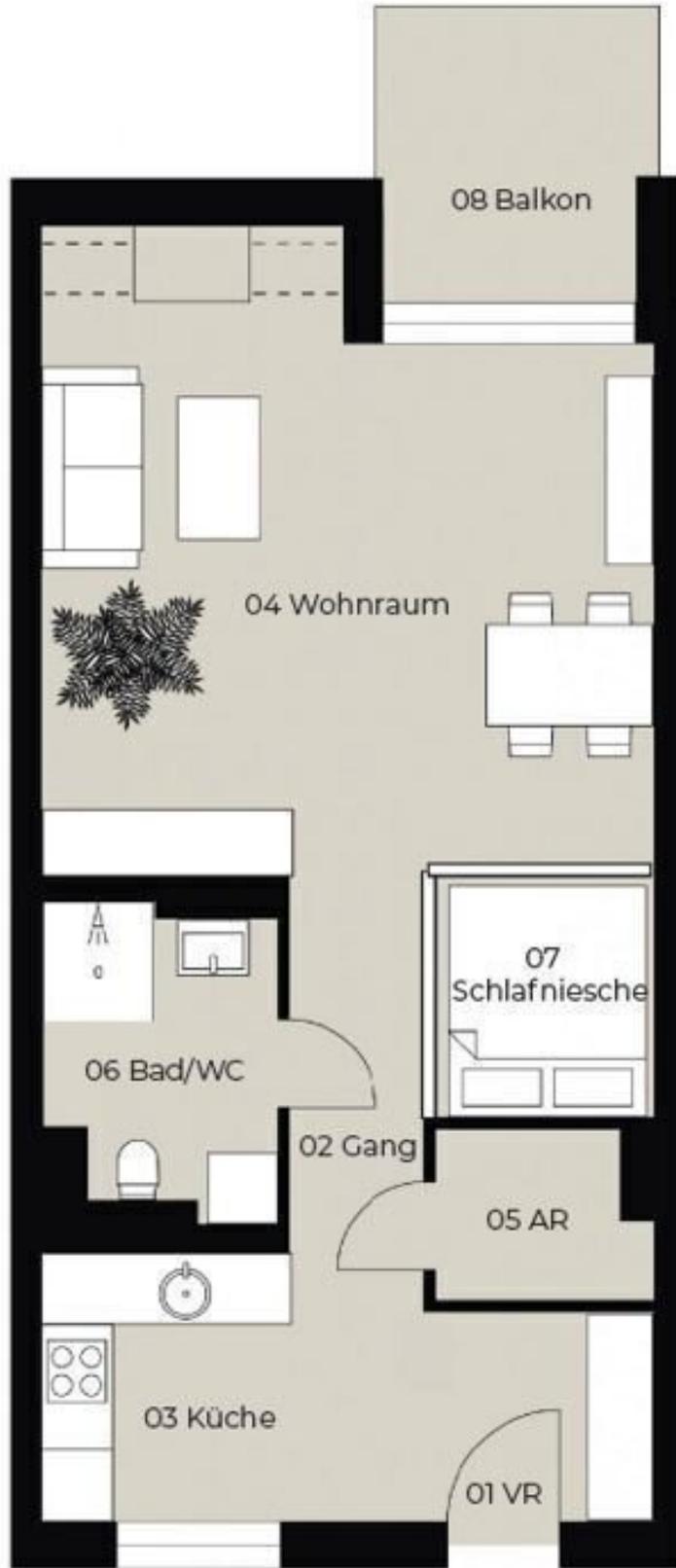


**Elina Strautmane**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien







## Objektbeschreibung

In zentraler Lage Leopoldsdorf sucht diese **Studio-Wohnung** mit ca. **47 m<sup>2</sup>** Wohnfläche und einem ca. **5 m<sup>2</sup>** großen Balkon seine ersten Mieter!

Ausgestattet mit einer hochwertigen Küche, Fußbodenheizung, Eichenparkett aus europäischer Natur, 3-Fachverglasung aller Fensterelemente der Marke Schüco und elektrische Raffstores.

Eine bodenebenerdige Dusche im Keramik- Stil sowie Sanitäreanlagen von der Marke Laufen Pro runden die hochwertige Ausstattung ab.

**Vollwertige Einzelstellplätze** in der hauseigenen Tiefgarage können mit dazu gemietet werden.

Mit einer **Wohnfläche von ca. 47 m<sup>2</sup>** und einer **Freifläche von ca. 5 m<sup>2</sup>** verfügt die Wohnung über folgendes:

- Vorzimmer
- Wohn/Schlafbereich
- separate Küche
- Badezimmer
- Abstellraum
- Balkon

Ein **zugehöriges Kellerabteil** steht ebenfalls zur Verfügung.

Der Wohlfühlfaktor lässt sich deutlich durch die **ökonomische und attraktive Lage** beeinflussen:

- Bushaltestelle gleich neben dem Wohnbauprojekt

- mit den Öffis in ca. 30 Minuten zum Hauptbahnhof Wien
- in ca. 15 Autominuten direkt zum Flughafen Wien
- Autobahn (S1, B16) in kürzester Zeit erreichbar
- Öko-Volksschule und Kindergarten ca. 10 Minuten zu Fuß entfernt
- Supermarkt (Billa Plus ca. 400m) und Nahversorger fußläufig in kürzester Zeit erreichbar
- Zentrale Ortslage: Gemeindeamt und Allgemeinärzte etc. sind zu Fuß erreichbar
- Vielfältige Möglichkeiten für Sport und Freizeit: Fußball, Golf, Fischen, etc.
- Badebiotop in der unmittelbaren Umgebung

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- Bus 226, 227 Haltestelle Leopoldsdorf b. Wien Achauerstraße: ca. 13 Minuten bis zur U1 Oberlaa (U1 bis Karlsplatz ca. 14 Min)
- Die SCS ist mit dem Auto über die S1 in ca. 15 Minuten erreichbar
- Die U1 "Neulaa" ist mit dem Auto in ca. 11 und mit dem Fahrrad in ca. 18 Minuten erreichbar

## **Kostenübersicht:**

**Monatlich Miete Wohnung:** 825,-- Euro inkl. Betriebskosten, USt.

**Monatliche Miete Stellplatz:** 85, -- Euro inkl. Betriebskosten, USt.

**Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

**Mietvertragserrichtung:** 400,-- Euro, zzgl. 20% USt.

**Mietdauer:** Befristung auf 5 Jahre, mit der **Option auf Verlängerung**.

Die Wohnung ist ab **1.07.2025** verfügbar

**Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0660 395 69 69](tel:06603956969) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <1.000m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <6.000m

U-Bahn <4.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap