

Besser geht's nicht - Tichy und U-Bahn ums Eck



Objektnummer: 7485/215

Eine Immobilie von Arthur Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leibnizgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 115,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	850,00 €
Kaltmiete (netto)	633,97 €
Kaltmiete	772,72 €
Betriebskosten:	138,75 €
USt.:	77,28 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

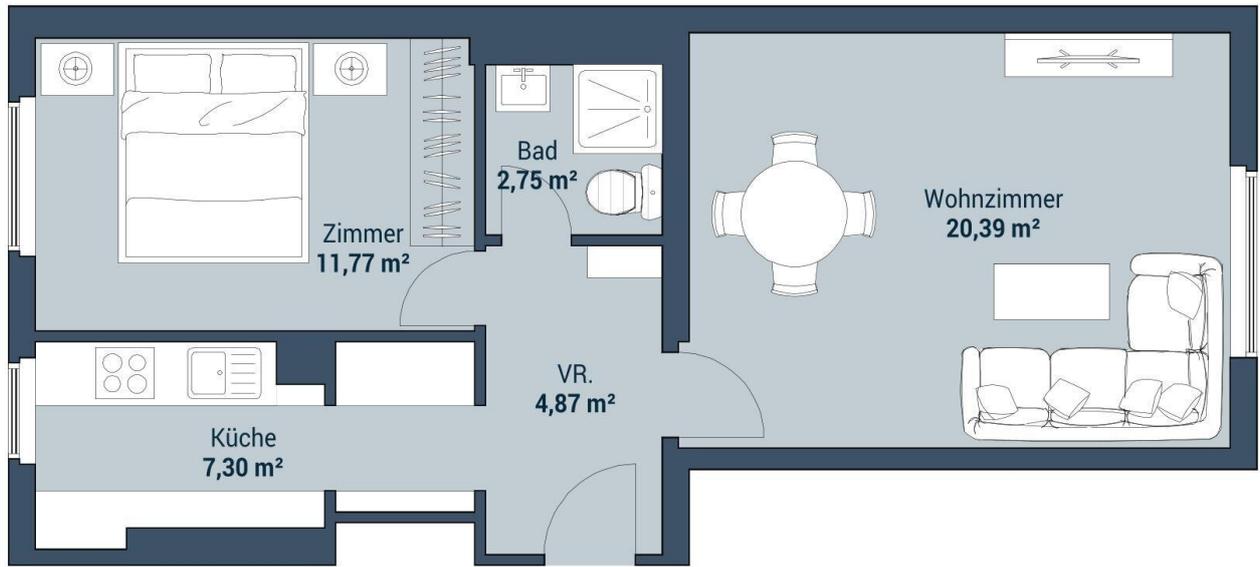


Claudia Baumgartner

Arthur Real GmbH
Handelskai 300A / I / EG09
1020 Wien







Objektbeschreibung

Willkommen in der **Leibnizgasse**! Diese charmante Wohnung mit ca. **47 m² Wohnfläche** im 3. Liftstock überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, ruhiger Innenhoflage des Schlafzimmers und bester urbaner Infrastruktur.

Raumaufteilung und Ausstattung im Überblick:

- **Separat gelegene Küche** mit allen notwendigen Geräten – ideal zum Kochen & Genießen
- **Helles Wohnzimmer** (ca. 20 m²)
- **Gemütliches Schlafzimmer** (ca. 12 m²) – der perfekte Rückzugsort
- **Badezimmer mit Dusche und WC**
- **Geräumiger Vorraum** mit Waschmaschinenanschluss
- **Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum
- **Mehrfach verglaste Fenster** – erst vor wenigen Jahren modernisiert
- **Fahrradraum im Haus**
- **Garten im Innenhof zur Allgemeinnutzung** - eine seltene Oase mitten in der Stadt!

Lage & Infrastruktur:

Die Lage könnte kaum besser sein: Die **Favoritenstraße**, eine der größten und lebendigsten Einkaufsstraßen Wiens, liegt nur wenige Schritte entfernt. Hier finden Sie:

- Zahlreiche Supermärkte, Shops und Boutiquen
- Internationale Gastronomie
- Fitnessstudios und Sporteinrichtungen

Auch die **öffentliche Verkehrsanbindung** lässt keine Wünsche offen:

- **U1 Reumannplatz** – in wenigen Minuten ins Stadtzentrum oder zur Donauinsel

- Straßenbahnlinien: 6 & 11
- Buslinien: 7A, 14A, 65A, 66A, 68A & 68B
- **Hauptbahnhof & S-Bahn-Anbindung** in der Nähe

Diese Wohnung ist ideal für Singles oder Paare, die das urbane Leben lieben, aber auf Ruhe und Grünblick nicht verzichten möchten.

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 <250m
 Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
 Kindergarten <500m
 Universität <1.000m
 Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
 Bäckerei <250m
 Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m
 Bank <250m
 Post <250m
 Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
 U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap