

**ERSTBEZUG!! MODERNE DOPPELHAUSHÄLFTE  
NÖRDLICHEN STADTRAND VON WIEN - 1210 WIEN  
LEOPOLDAU.**



**Objektnummer: 923**

**Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH**

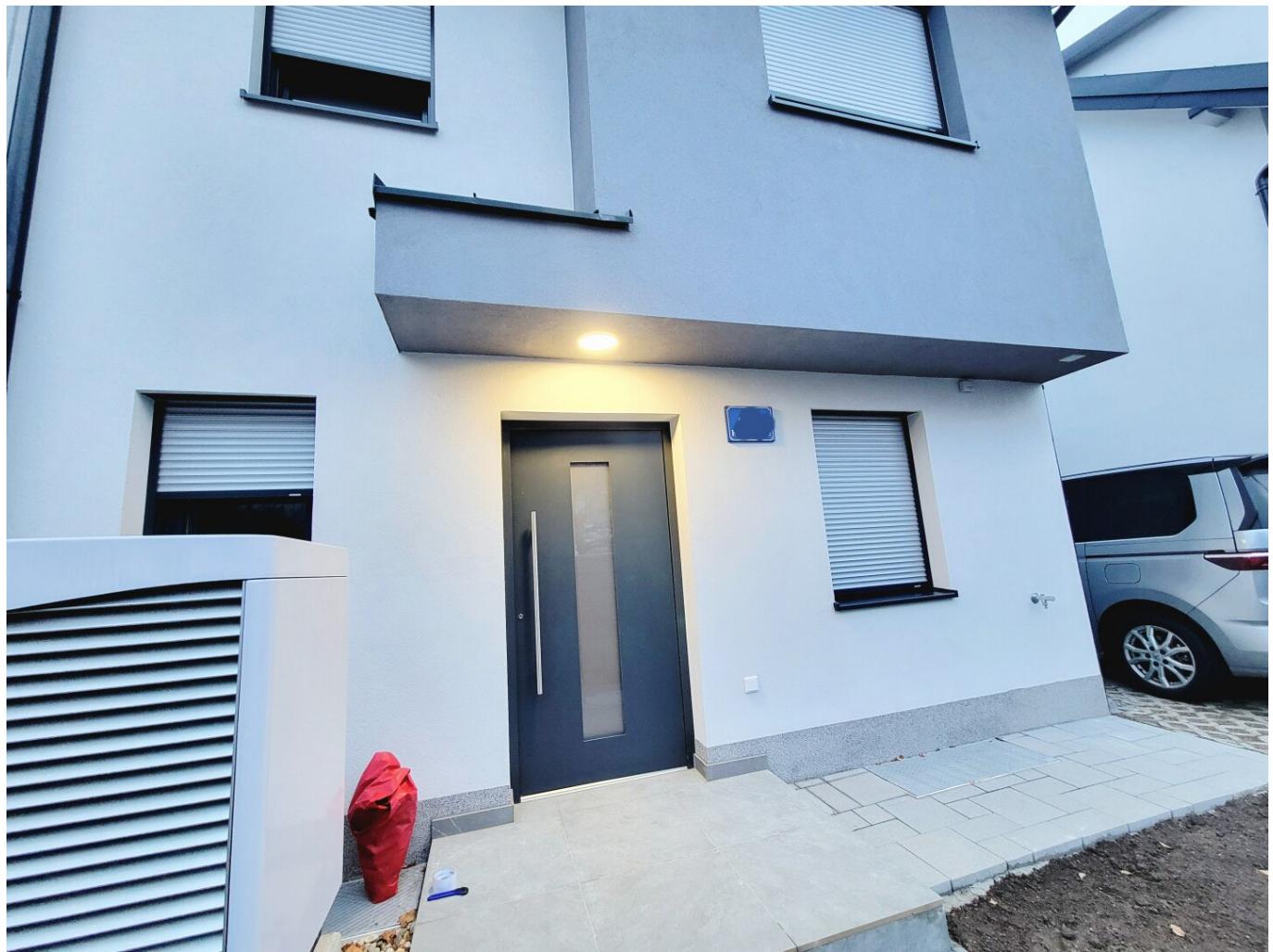
## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	117,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	43,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Gesamtmiete</b>	2.900,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.720,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.883,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	163,64 €
<b>USt.:</b>	16,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner









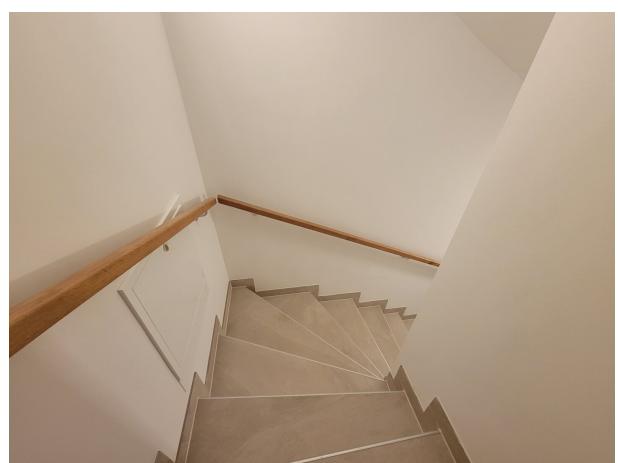




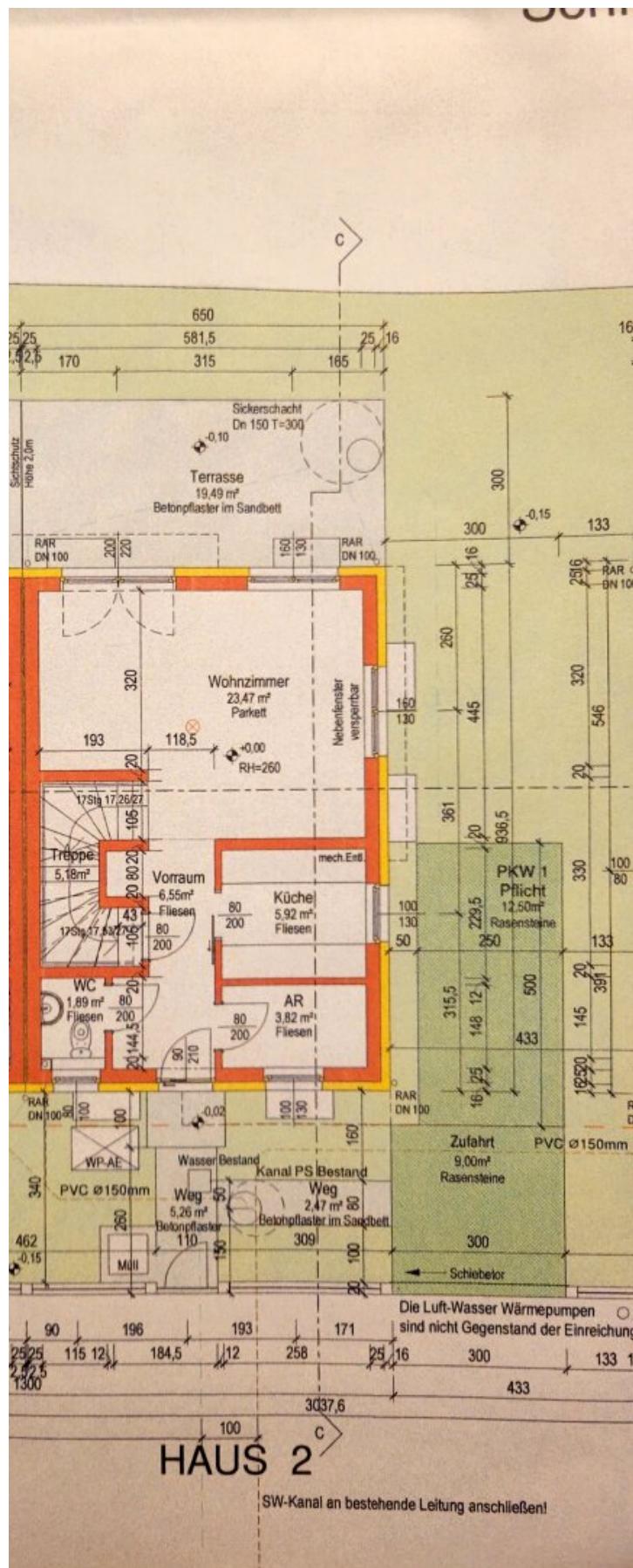


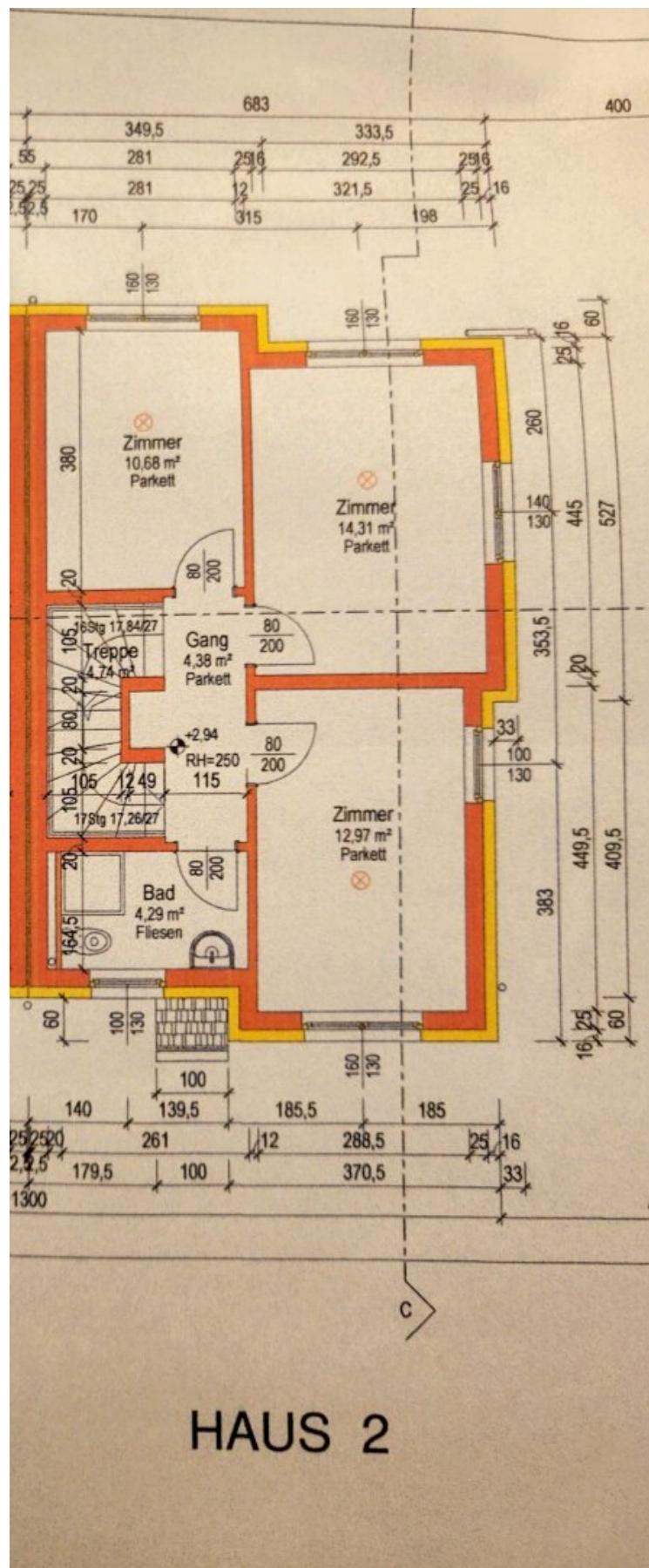




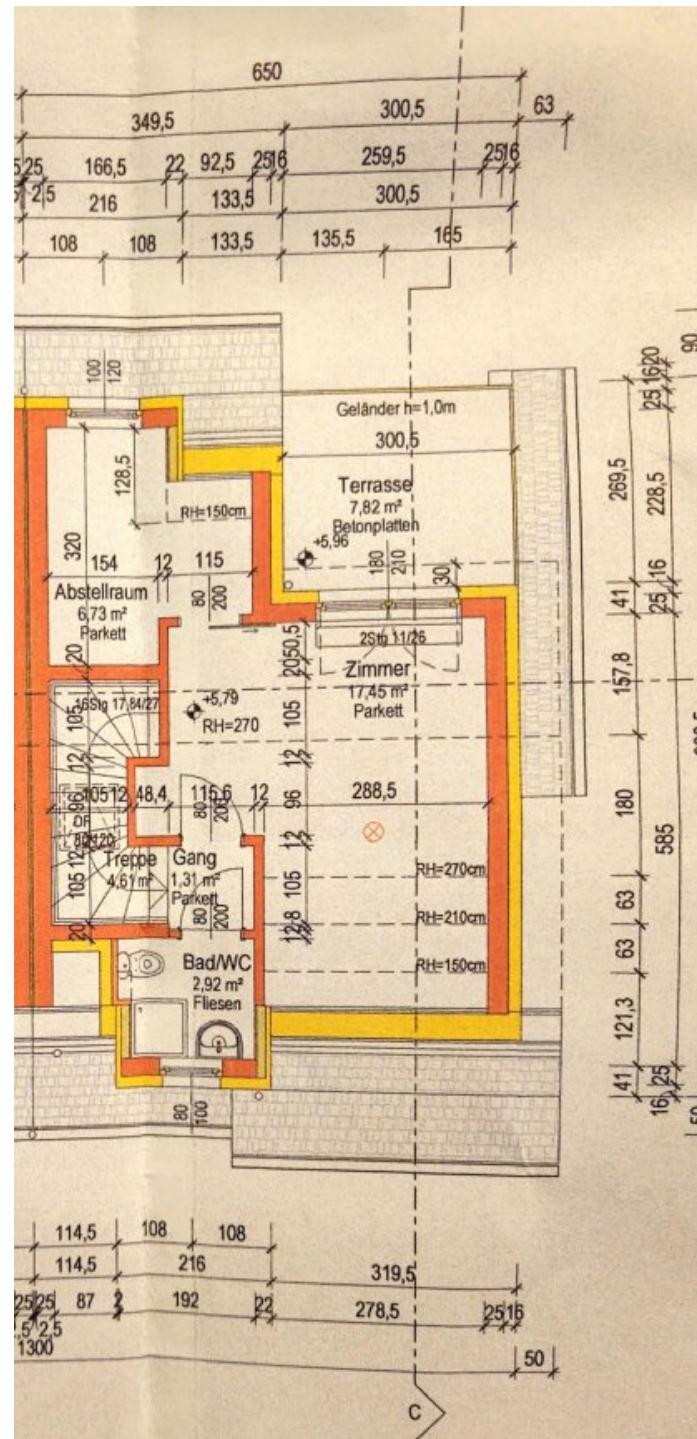






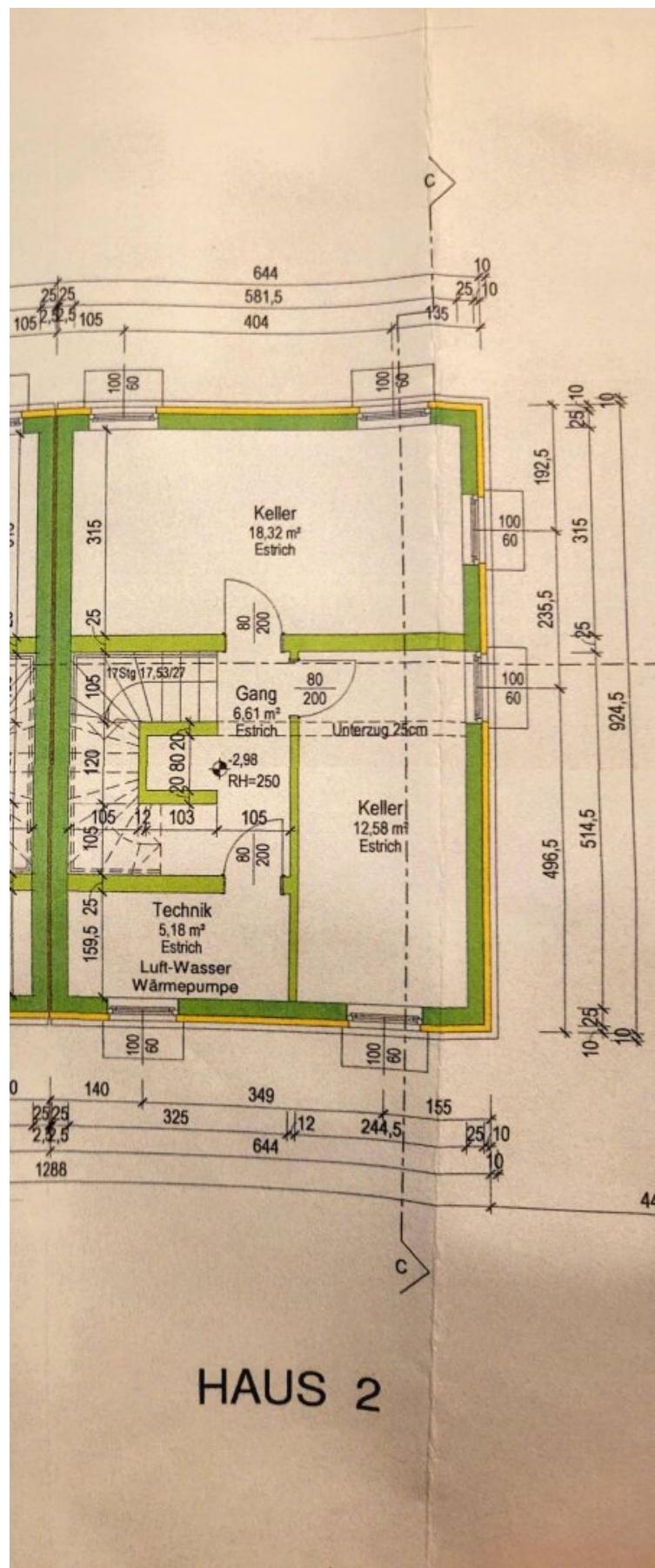


HAUS 2



HAUS 2

## Dachgescho



## **Objektbeschreibung**

**MIETHAUS 1210 WIEN-LEOPOLDAU.**

WOHNFLÄCHE ca. 117 m<sup>2</sup>

TERRASSE ca. 20 m<sup>2</sup>

GARTEN ca. 100 m<sup>2</sup>

ZIMMERANZAHL 5

**GESAMTMIETE € 2.900,00**

MIETE € 2.720,00

BETRIEBSKOSTEN € 180,00

Vermieter ist unecht Mehrwertsteuer befreit.

Wenn Sie eine ruhige, grüne Umgebung mit gepflegten Häusern rundum, aber auch eine perfekte öffentliche Anbindung und rasche Erreichbarkeit der Wiener City suchen, dann ist dieses Objekt in Leopoldau an der Wiener Stadtgrenze zu Niederösterreich genau das Richtige für Sie.

Nahe der U-Bahnstation U1 in Leopoldau befindet sich diese wunderschöne Doppelhaushälfte. Ein praktischer Grundriss, 5 Zimmer, 2 Bäder, ein Garten - alles da, was hochwertigen Ansprüchen gerecht werden soll.

Im Erdgeschoß steht Ihnen das Vorzimmer mit Garderobe bzw. Abstellraum, eine Gästetoilette mit Waschbecken sowie der Wohn-/ Essbereich mit offener, moderner Küche und Ausgang auf die Terrasse und den östlich gelegenen Garten zur Verfügung.

Das Obergeschoß verfügt über 3 Schlafzimmer sowie ein Bad mit Dusche, Waschbecken und Toilette.

Im Dachgeschoß ist ein großes Schlafzimmer untergebracht, ideal auch als Homeoffice oder für Hobbies sowie ein weiteres Bad mit Dusche, Waschbecken und Toilette. Weiters finden Sie auf dieser Ebene ein Zimmer, mit Einbauschränken, welches sich als Ankleideraum bestens eignet.

Das Untergeschoß ist ca. 43 m<sup>2</sup> groß und verfügt über eine großen und einen mittleren Raum, ideal für Wellness, Fitness, Hobbies etc. sowie über einen Heiztechnikraum mit einem Waschmaschinenanschluss.

**Einfach ideal für ein Paar oder eine Familie mit hohen Ansprüchen. Einziehen und Wohlfühlen.**

### **AUSSTATTUNG.**

Parkett- und Fliesenböden

Fenster mehrfach verglast

Elektrisch bedienbare Außenjalousien, Insektenschutzgitter,

Fußbodenheizung/ Kühlung

Klimaanlage im Dachgeschoß

KFZ-Abstellplatz, Tor mit Fernbedienung

1 Terrasse und 1 Balkon

Energiekennzahl: 45 kWh/m<sup>2</sup>a

Befristung 5 Jahre

Kaution 3 Bruttomonatsmieten

Für den Mieter **PROVISIONSFREI!**

### **TOP LAGE.**

Am nördlichen Stadtrand von Wien, in Leopoldau, lässt es sich einfach gut leben. Eine ruhige, grüne Umgebung und eine perfekte öffentliche Anbindung machen dieses Objekt zu einem lebenswerten Wohnsitz.

Die U-Bahnstation der U1 (Endstelle Leopoldau) ist nur 4 Stationen mit 32A entfernt und bringt Sie in 20 Minuten in die City (Stephansplatz) oder weiter nach Oberlaa. Aber auch die S-Bahn in Richtung Wien und Niederösterreich hat hier ihre Station. Mittels U1 ist auch die UNO-City, das VIC, die Vienna Int. School und die Alte Donau in kürzester Zeit erreichbar. Mit der Schnellbahnlinie S7 erreichen Sie sogar direkt den Wiener Flughafen - Wien Schwechat.

Kindergärten, Pflichtschulen, weiterführende Schulen - alles befindet sich in der nahen

Umgebung, tw. auch zu Fuß erreichbar.

## **FREIZEIT UND MEHR.**

Das Hallenbad in der Großfeldsiedlung ist nicht nur im Sommer ein beliebter Freizeit-Hotspot, auch im Winter genießen Sie das Angebot eines Bades, Sauna etc. Und das nahe Einkaufszentrum bietet alles, was den täglichen Bedarf anbelangt.

Die Nähe zu Niederösterreich unterstreicht den ländlichen Charakter der Liegenschaft und bietet daher auch ungeahnte Freizeitaktivitäten. Laufen oder Radfahren am nahen Marchfeldkanal zum Beispiel. Aber auch die Nähe zum Donauzentrum ermöglicht ausgedehnte Shoppingtouren.

**Mit einem Wort - eine gesuchte Lage für eine ausgezeichnete Lebensqualität.**

**Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.**

Die Immobilien GmbH. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter <https://dieimmobilien.gmbh/datenschutz/>

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 <2.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap