

**MÖBLIERTE 50M² MIT 55M² ECKTERRASSE IM
LEOPOLD-TOWER IM CITY GATE**



 mag. Bäuml & Partner
immobilientreuhand gmbh

Objektnummer: 11108

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilientreuhand
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,00 m ²
Nutzfläche:	105,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,31 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.200,00 €
Kaltmiete (netto)	893,83 €
Kaltmiete	1.009,64 €
Betriebskosten:	83,86 €
USt.:	190,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Erwin Barborik



 mag. bäuml & partner
immobilienreihand gmbh







Für die Anfertigung von Entwurfsblättern und Maßnahmen zu rechnen.
Entwurfsblätter nicht an Außenwand stellen! Gefahr von Schneeverwehung!
Die angegebenen Maße sind endgültige Maßnahmen. Die Projektionsmaße, ins-
gesamt, können durch die Baustellenverhältnisse abweichen und werden weiterhin
als Ausgangswerte für die Planung und Ausarbeitung weiterführen.
Die angegebenen Abstände können nur im Zuge der Architektenplanung in
Bezug auf Position, Dimension und Ausmaß, Räume eingeschränkt werden.
Dokumentendeckleiste siehe Grundrissplan.

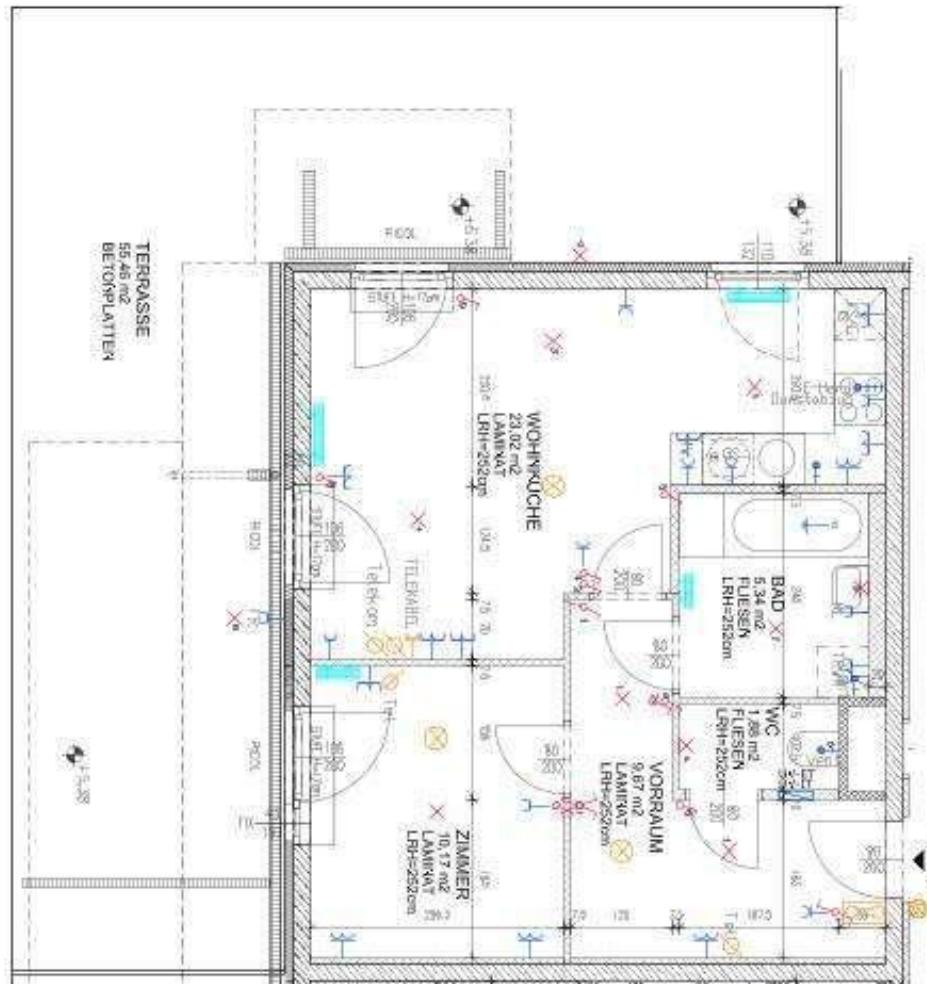
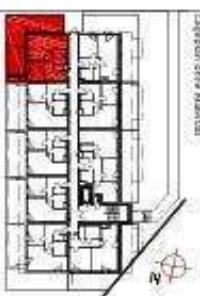
• Verhindert technische und konstruktive Änderungen, zufolge dem Querfußmauerzettel, bei dem es sich um eine geplante geöffnete oder geschlossene Mauer handelt.

VERGABEPLAN

CITYGATE

SACKAUERGASSE 4
1210 WIEN

TOP 6



STUMPP mag. bäuml & partner
immobilientreuhand gmbh

Projekt: **ALI PLATZUNG STADT AUGUST**
Projekt-Nr.: Plan-Nr. 04-12-01
Autoren: Dörr, G. / Stump, S.

Rechte vorbehalten
© Projektentwicklung und Bauausführung Ali Platzung GmbH

Objektbeschreibung

Daten und Fakten zur Terrassenwohnung

Lage

21. Bezirk, direkt im Leopoldtower, ca. 2 Minuten fußläufig von der U1-Station Aderklaaer Straße entfernt

Objektbeschreibung

Ab dem 1.2.2026 kann diese moderne und komplett möblierte (barrierefreie) Terrassenwohnung, bestehend aus **2 Zimmern** mit ca. **50m²** Wohnfläche, aber mit großzügigen 55m² Terrasse, angemietet werden. Sie befindet sich im **1. Liftstock** in einem vor wenigen Jahren errichteten modernen Gebäude, direkt über einem Einkaufszentrum. Sie betreten die Wohnung über das Vorzimmer, an welchem sich links ein Schalz Zimmer und am Endbereich eine Wohnküche befinden. Dazwischen liegen von einander getrennt Bad und WC. Von beiden Zimmern haben Sie Zutritt auf die großzügige nach Norden ausgerichtete Eckterrasse, die einerseits einen Schatten- andererseits einen Sonnenbereich aufweist. Das Gebäude ist an das Breitbandnetz mit >1Gbit/Sekunde angeschlossen.

Die Wohnung ist für Pensionisten, Menschen mit einem Handicap, Einzelpersonen, einer jungen Familie oder für Expats gut nutzbar. Ein Zuritt zur Terrasse mit einem Rollstuhl geht nur mit Hilfe einer anderen Person. Die Wohnung wird mit Fernwärme beheizt und ist äußerst gut isoliert. Das darunter liegende EKZ fungiert als "Bodenheizung", die Isolierung des Gebäudes ist äußerst gut.

Nicht im Mietpreis inkludiert sind Kosten der persönlichen Lebensführung sowie Kosten für Verbrauch von Strom, Wasser, Gas, Medien, Internet, Haushaltsversicherung, Tiefgarage, etc.

Es wird ein befristeter Mietvertrag auf 3-5 Jahre oder bei entsprechender Bonität auch für länger angeboten. Interessenten werden um Referenzen und Bonitätsnachweise gebeten (Schufa, Mieterpass bzw. mehrere Lohnzettel, etc.). Besichtigungen können wochentags am Nachmittag oder am Samstag am Vormittag gegen Terminvereinbarung durchgeführt werden.

Monatliche Gesamtbelastung

€ 1200,00 Miete inkl. Betriebskosten

Provision: der/die Mieter werden PROVISIONSFREI gehalten.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap