

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



Objektnummer: 11117

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilien treuhand
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	1.210,00 €
Kaltmiete (netto)	901,15 €
Kaltmiete	1.018,07 €
Betriebskosten:	87,47 €
USt.:	191,93 €
Provisionsangabe:	

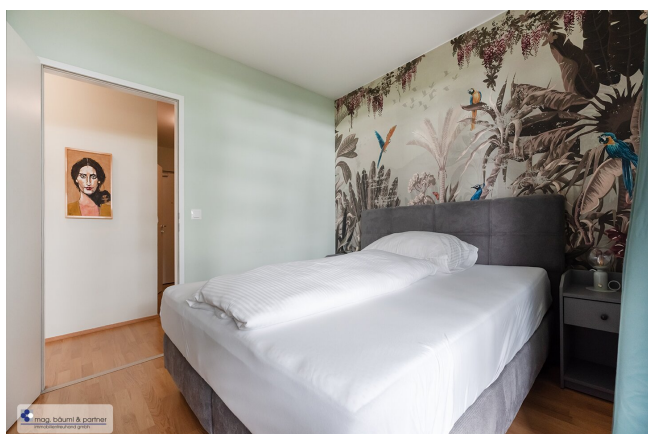
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Erwin Barborik







* *Wiederholt sich alle zwei bis drei Jahre, wenn die Luftfeuchtigkeit im Raum zu hoch ist. In diesem Fall sollte die Luftfeuchtigkeit im Raum auf 40-50% gesenkt werden.*

AU PLATING STAND AUGUST	
Project No.	Task No.
2135	C1-068
	04-12
	
	10

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, 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 Schalzimmer 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 neu angekommene Personen, für Pensionisten, Menschen mit Handicap, einer junge Familie ohne Kinder oder für Expats gut nutzbar. Ein Zutritt zur Terrasse mit einen 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 und Mietvarianten:

2. teilmöbliert zu € 1090,00 inklusive Betriebskosten mit Investitionsabläse € 5000,00
4. voll möbliert zu € 1210,00 inklusive Betriebskosten (wie inseriert) ohne Ablöse
6. die Höhe der Kautio n richtet sich nach der gewählten Mietvariante und der Bonität

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