

**Moderne 2-Zi Wohnung mit Balkon Nähe U1-Nähe
(provisionsfrei!)**



Objektnummer: 271545007

Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leebgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	42,99 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Gesamtmiete	899,00 €
Kaltmiete (netto)	722,69 €
Kaltmiete	817,27 €
Betriebskosten:	94,58 €
USt.:	81,73 €
Provisionsangabe:	

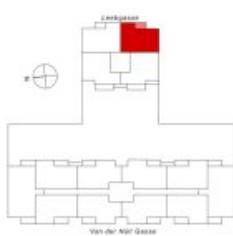
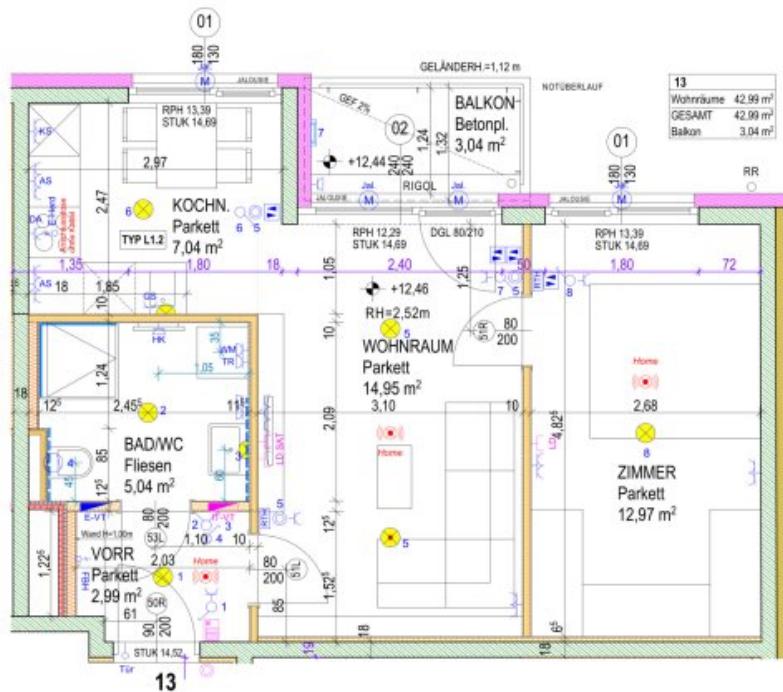
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Lea Leichtfried





- STAHLBETONWAND
- WÄRME DÄMMUNG
- VS WOHNUNGSTRENNWAND
- ZWISCHENWAND
- INST. VSS UNGEDÄMMT
- INST. SCHACHT E160
- WAND AUF OK ESTRICH FÜR ANPASSUNG WOHNBAU
- FLEISEN OK +2,10
- FLEISEN OK +1,20
- ← 1,20 → BEMASSUNG EINRICHTUNG
- ← 1,20 → BEMASSUNG TROCKENBAU
- ← 1,20 → BEMASSUNG ROHBAU

DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET, DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN.
FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMAßE ZU NEHMEN!
EINBAUMÖBEL NICHT AN AUBENWÄNDEN SOWIE AUF FUSSBODENFLÄCHEN ÜBER AUBENLUFT STELLEN, DA GEFÄHR VON SCHIMMELBILDUNG.

KOTEN PRÜFEN!
NATURMASSE NEHMEN!

0 1 2 3 4 5m

PLANAUSSCHNITT

POLIERPLAN VOM 18.08.2022

TOP	LAGE	BAUTEIL	MASSSTAB	PROJEKT	waffler architektur
13	4. ST.	LEEBGASSE	1:50	1100 WIEN VAN DER NÜLL GASSE 47 LEEBGASSE 60	waffler architektur in green 1030 Wien, Weyrgasse 68 T: +43 1 9494500 F: +43 1 9494501 E: arch@waffler.com

Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die **kürzlich** errichteten Wohnhäuser befinden sich in einem **beliebten Viertel** des **10. Bezirks**, das sich durch eine **hervorragende Infrastruktur** auszeichnet. Die **U1-Station Reumannplatz** liegt in unmittelbarer Nähe und bietet eine **ausgezeichnete Anbindung** an das öffentliche Verkehrsnetz.

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem modernen verfügt über **ca. 43 m²** Nutzfläche sowie **einem Balkon**.

Die Wohnung verfügt über:

- **zwei** Zimmer
- eine vollausgestattete Küche
- ein **Badezimmer**
- **einem Balkon**

Die Umgebung überzeugt durch ein angenehmes, urbanes Wohnumfeld. Die Wohnhausanlage selbst bietet zahlreiche Annehmlichkeiten wie **Fahrradräume**, **Kinderwagenabstellräume** sowie eine **Tiefgarage**.

Highlights:

- voll ausgestattete Einbauküche mit Elektrogeräten
- elektrische Außenbeschattung
- Parkettboden
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme

- Wärmeschutzverglasung sorgt für niedrige Energiekosten
- Tiefgaragenstellplätze bei Bedarf anmietbar

Kosteninformation:

Monatliche **Gesamtkosten** (brutto, inkl. Betriebskosten): EUR 899,00

Die **abgebildeten Fotos dienen als Beispiel**. Die Wohnung wird derzeit noch bewohnt, entspricht jedoch in Ausstattung und Stil den gezeigten Bildern.

Kontaktieren Sie uns gerne für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

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 Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap