

**STUDIO-WOHNUNG mit Balkon! I Stellplatz in hauseigener
Tiefgarage I hochwertige Einbauküche I Fußbodenheizung
I bodenebenerdige Dusche I U1 ca. 13 min. mit Öffis I Billa
Plus ca. 300m**



Objektnummer: 15738

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2333 Leopoldsdorf
Baujahr:	2022
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,86 m ²
Nutzfläche:	51,98 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m ² * a

Ihr Ansprechpartner



Elina Strautmane

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 99523313

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Objektbeschreibung

In zentraler Lage Leopoldsdorf sucht diese **Studio-Wohnung** mit ca. **47 m²** Wohnfläche und einem ca. **5 m²** großen Balkon seine ersten Mieter!

Ausgestattet mit einer hochwertigen Küche, Fußbodenheizung, Eichenparkett aus europäischer Natur, 3-Fachverglasung aller Fensterelemente der Marke Schüco und elektrische Raffstores.

Eine bodenebenerdige Dusche im Keramik- Stil sowie Sanitäranlagen von der Marke Laufen Pro runden die hochwertige Ausstattung ab.

Vollwertige Einstellplätze in der hauseigenen Tiefgarage können mit dazu gemietet werden.

Mit einer **Wohnfläche von ca. 47 m²** und einer **Freifläche von ca. 5 m²** verfügt die Wohnung über folgendes:

- Vorzimmer
- Wohn/Schlafbereich
- separate Küche
- Badezimmer
- Abstellraum
- Balkon

Ein **zugehöriges Kellerabteil** steht ebenfalls zur Verfügung.

Der Wohlfühlfaktor lässt sich deutlich durch die **ökonomische und attraktive Lage** beeinflussen:

- Bushaltestelle gleich neben dem Wohnbauprojekt

- mit den Öffis in ca. 30 Minuten zum Hauptbahnhof Wien
- in ca. 15 Autominuten direkt zum Flughafen Wien
- Autobahn (S1, B16) in kürzester Zeit erreichbar
- Öko-Volksschule und Kindergarten ca. 10 Minuten zu Fuß entfernt
- Supermarkt (Billa Plus ca. 400m) und Nahversorger fußläufig in kürzester Zeit erreichbar
- Zentrale Ortslage: Gemeindeamt und Allgemeinärzte etc. sind zu Fuß erreichbar
- Vielfältige Möglichkeiten für Sport und Freizeit: Fußball, Golf, Fischen, etc.
- Badebiotope in der unmittelbaren Umgebung

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- Bus 226, 227 Haltestelle Leopoldsdorf b. Wien Achauerstraße: ca. 13 Minuten bis zur U1 Oberlaa (U1 bis Karlsplatz ca. 14 Min)
- Die SCS ist mit dem Auto über die S1 in ca. 15 Minuten erreichbar
- Die U1 "Neulaa" ist mit dem Auto in ca. 11 und mit dem Fahrrad in ca. 18 Minuten erreichbar

Kostenübersicht:

Monatlich Miete Wohnung inkl. Garagenstellplatz 922,07-- Euro inkl. Betriebskosten, USt.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Mietvertragserrichtung: 400,-- Euro, zzgl. 20% USt.

Mietdauer: Befristung auf 5 Jahre, mit der **Option auf Verlängerung.**

Die Wohnung ist ab **1.03.2026** verfügbar

Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0660 395 69 69](tel:06603956969) zur Verfügung.

[**www.ringsmuth-immobilien.at**](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <6.500m

Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <6.500m

Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <6.000m

U-Bahn <4.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap