

**Grünblick für die Seele! Kleine Wohnung - Große Freude!  
Großer, hofseitiger Balkon + Blick ins Grüne + Komplette  
Hofruhelage + Energieeffizienz + Perfekte Anbindung und  
Nahversorgung! Jetzt zugreifen!**



**Objektnummer: 294642**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

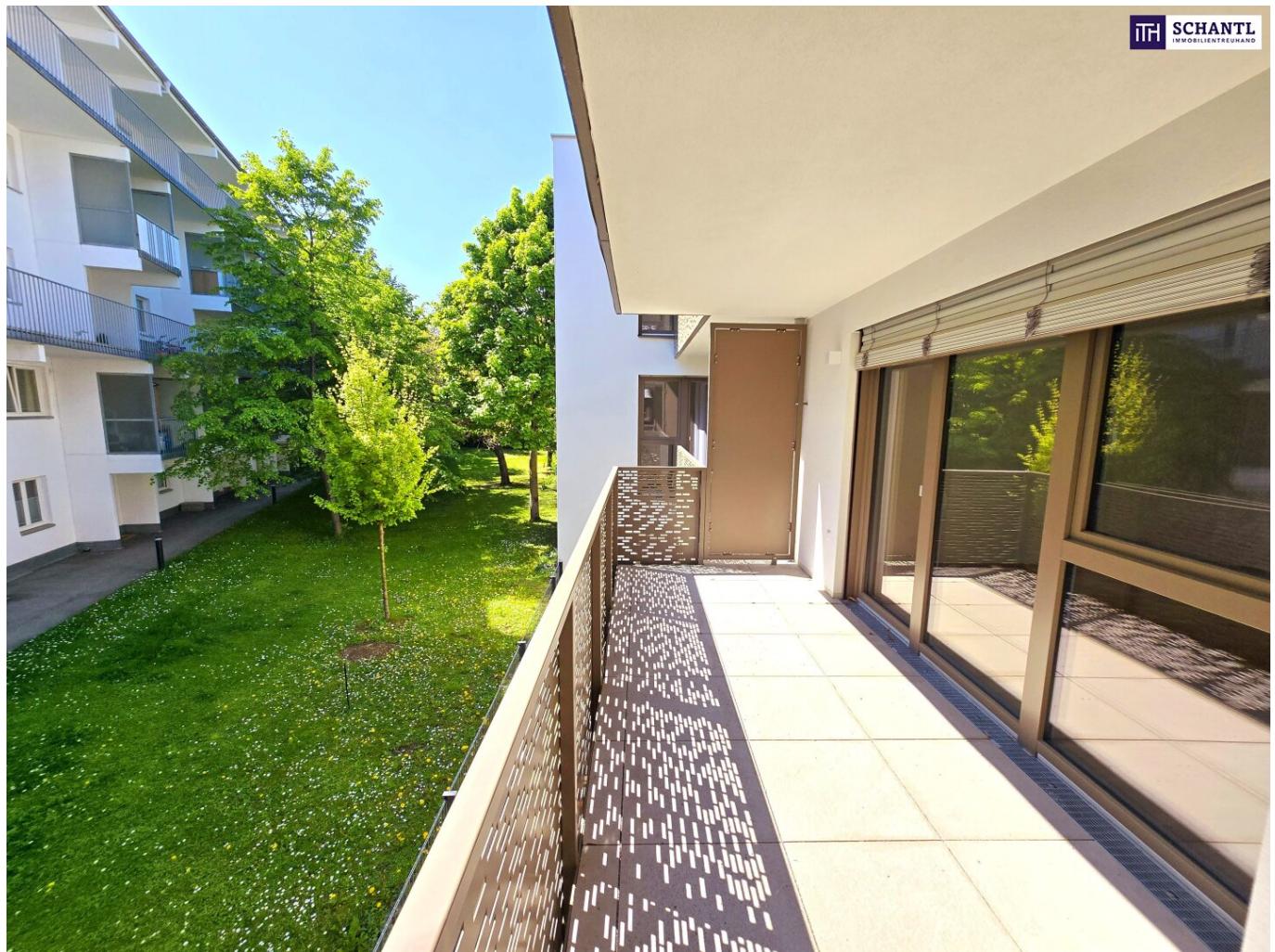
Adresse	Leopoldigasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	30,06 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	37,67 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	873,40 €
Kaltmiete (netto)	715,00 €
Kaltmiete	794,00 €
Betriebskosten:	70,00 €
USt.:	79,40 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

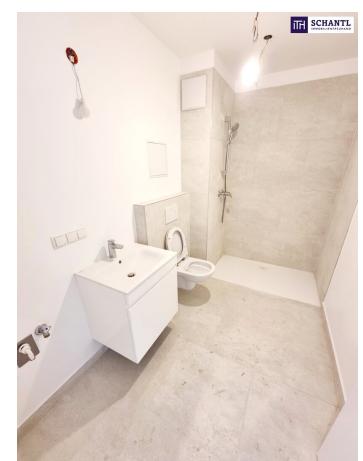
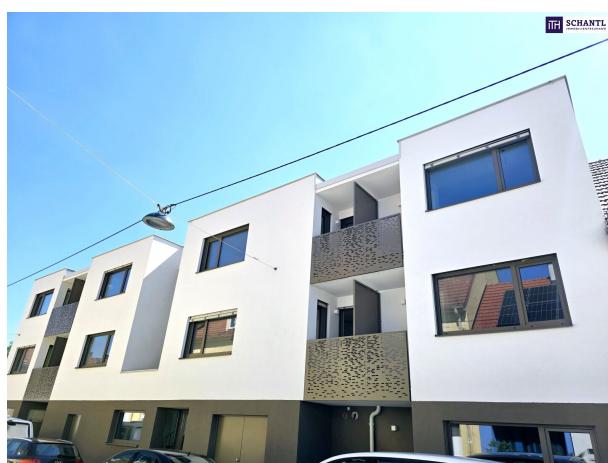


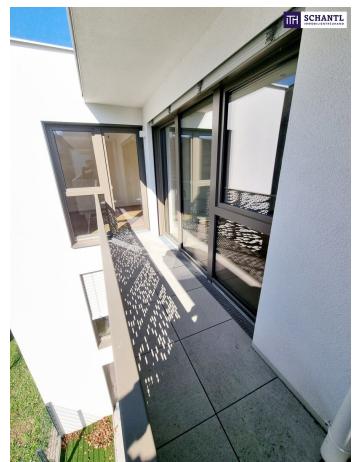
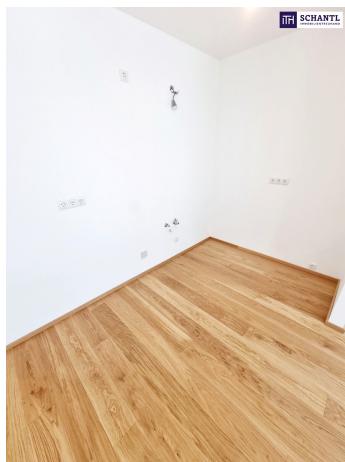
**Samir Agha-Schantl**

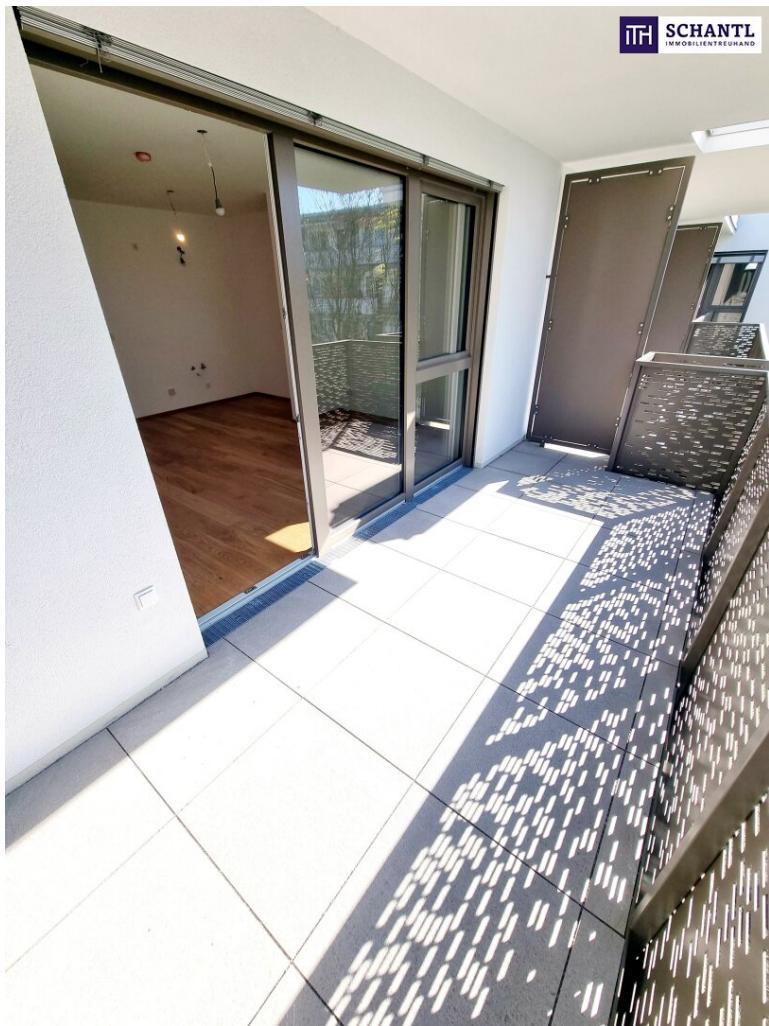


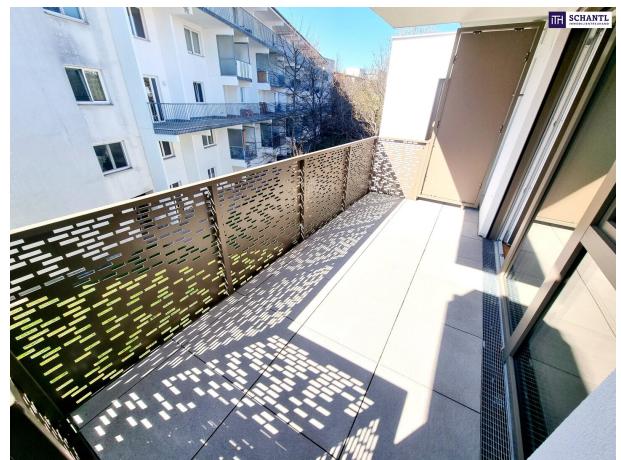


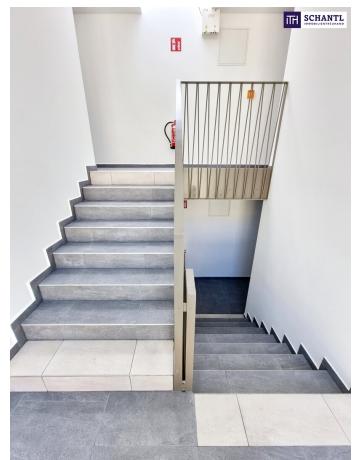
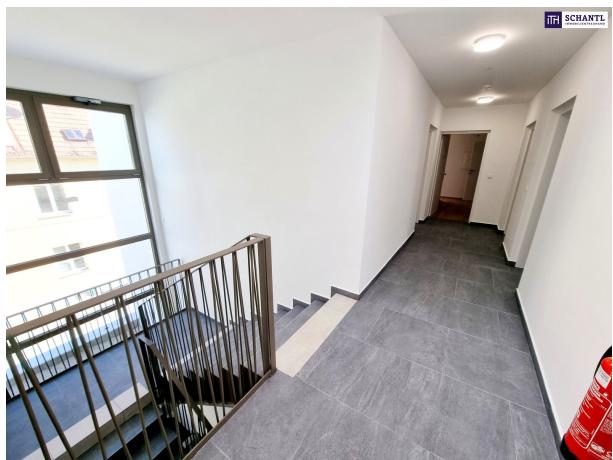
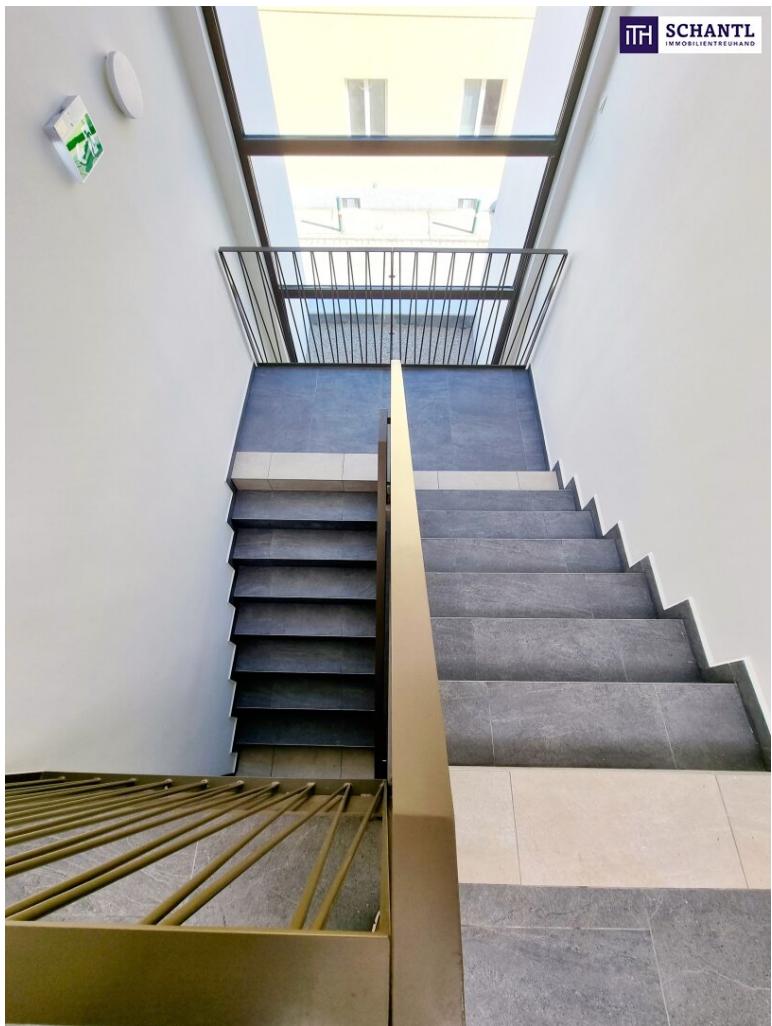




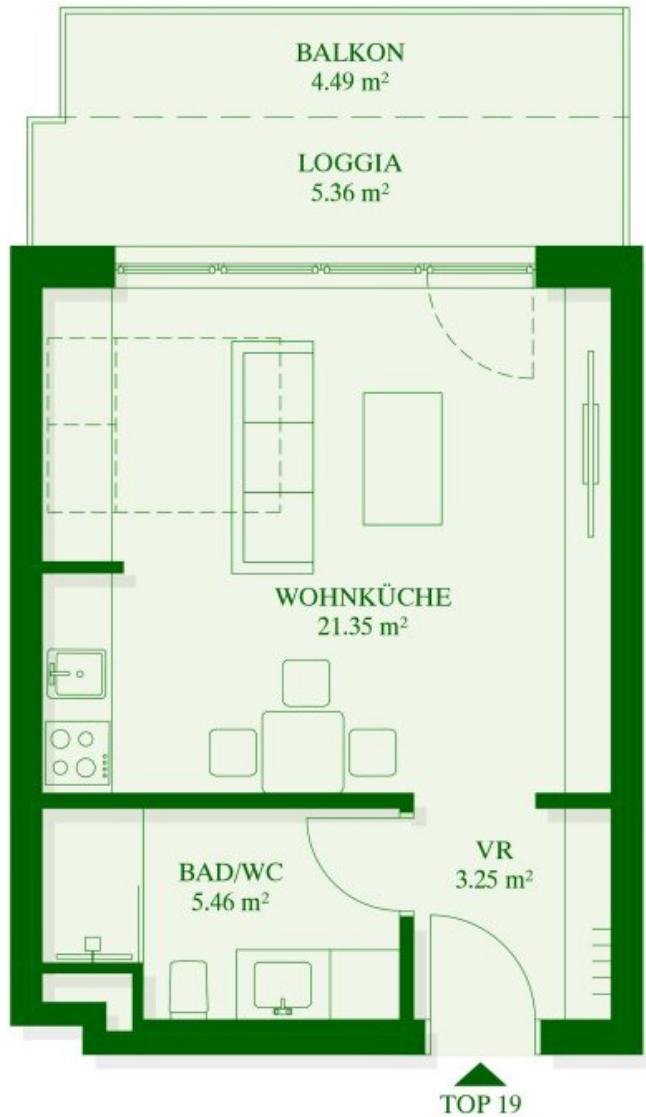








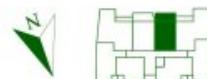




**TOP 19**  
Leopoldigasse 1A, 1230, Wien  
2.OG

Wohnfläche      30.06 m<sup>2</sup>  
Loggia            5.36 m<sup>2</sup>  
Balkon           4.49 m<sup>2</sup>

1                  2                  3



# **Objektbeschreibung**

**Lebenswert / Grün / Kompakt / Moderner Neubau / Energieeffizient**

Highlights: Moderne und voll ausgestattete Einbauküche + Hochwertige Ausstattung + Fußbodenheizung + **Luftwärmepumpe und Photovoltaik-Anlage** + 3-fach isolierte Fenster + Raffstores + Sicherheitstüren uvm.

**Grünblick für die Seele! Kleine Wohnung - Große Freude! Großer, hofseitiger Balkon + Blick ins Grüne + Komplette Ruhelage + Energieeffizienz + Perfekte Anbindung und Nahversorgung! Jetzt zugreifen!**

TOP 19 (DG, hofseitig):

Ihre neue Wohnung bietet viel Platz auf wenigen Quadratmetern und teilt sich in einen kleinen Vorräumbereich, ein großzügiges und schönes Badezimmer mit Walk-In Dusche und WC, eine leicht separate und voll ausgestattete Einbauküche, sowie einen lichtdurchfluteten Wohn-Schlafbereich mit Zugang zum hofseitigen, ca. 10m<sup>2</sup> großen Traumbalkon mit Blick ins Grüne.

**Grünblick für die Seele!**

Wohnfläche: ca. 30,06m<sup>2</sup> + Balkon: ca. 4,49m<sup>2</sup> + Loggia: ca. 5,36m<sup>2</sup>

Gesamtmiete inkl. BK und USt: € 873,40.-

Bezug: März 2026

Kaution: € 2.700.-

Mietdauer: 5 Jahre befristet mit Option auf Verlängerung

Worauf warten Sie noch? Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum jetzt!

**[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)**

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 Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <2.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <5.250m  
Höhere Schule <5.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.750m  
Straßenbahn <1.750m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap