

**Neuwertige 2-Zimmer + Einbauküche + Hauptbahnhofnähe  
für € 930 inkl. Warmwasser und Fernwärme!**



**Objektnummer: 5570/704**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leebgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1982
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,12 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	43,12 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 69,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>G</b> 4,88
Gesamtmiete	930,30 €
Kaltmiete (netto)	813,00 €
Kaltmiete	885,10 €
Betriebskosten:	64,82 €
Heizkosten:	32,47 €
USt.:	12,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Dominik Kirschner**

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

T +43 6605195782

























# Objektbeschreibung

## Attraktive Wohnung für junge Familien!

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in dieser charmanten Wohnung im 1. Liftstock in der pulsierenden Umgebung von 1100 Wien. Mit einer großzügigen Fläche von **knapp 44 m²** bietet diese neuwertige Wohnung alles, was eine junge Familie benötigt.

### Highlights der Wohnung:

- **Zimmeranzahl:** 2 geräumige Zimmer
- **Miete:** € 930 (inkl. Warmwasserkosten, Betriebskosten und Heizungskosten über Fernwärme)
- **Einbauküche:** Maßgeschneiderte Einbauküche mit allen modernen Geräten
- **Badezimmer:** Entspannen Sie in der Badewanne - Waschmaschinenanschluss für einen kleine Waschmaschine vorhanden
- **Sauna:** Genießen Sie Wellness direkt im Haus
- **Wasch-/Trockenraum:** Praktische Ausstattung für Ihren Alltag im Gebäude
- **Innenliegender Sonnenschutz:** Für ein angenehmes Wohnklima, jedoch ROLLADEN im Schlafzimmer!
- **Ausblick:** Lassen Sie sich vom Stadtblick inspirieren!
- **BEFRISTUNG: 3 JAHRE**

Diese Wohnung ist ideal für junge Familien, die eine zentrale Lage mit hervorragenden Annehmlichkeiten suchen. Genießen Sie Zugang zu:



- Ärzten und Apotheken
- Kliniken
- Schulen und Kindergärten
- Universitäten
- Supermärkten und Bäckereien
- Einkaufszentren
- Gartennutzung für entspannte Stunden im Freien
- Fahrradraum für umweltfreundliche Mobilität

Die Verkehrsanbindung ist über Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof hervorragend, sodass Sie schnell und unkompliziert in ganz Wien unterwegs sind.

**Nutzen Sie die Chance auf diese attraktive Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap