

**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 ²
Nutzfläche:	43,12 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 69,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 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 eine 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