

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



**Objektnummer: 295238**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand 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

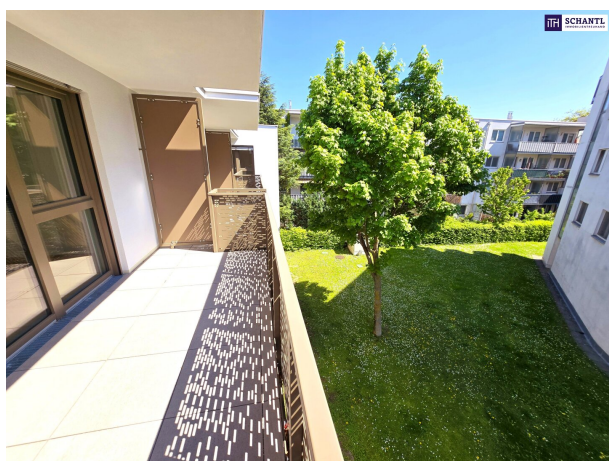


**Samir Agha-Schantl**





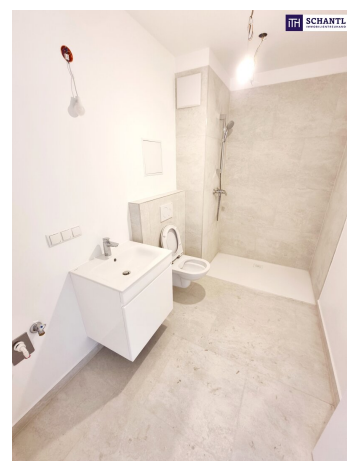




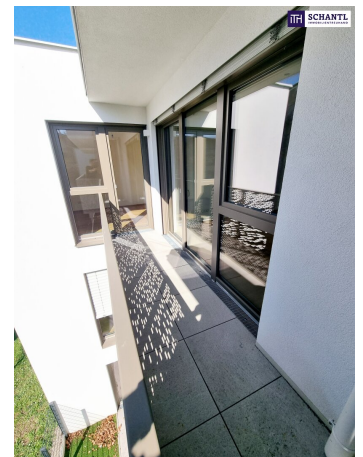


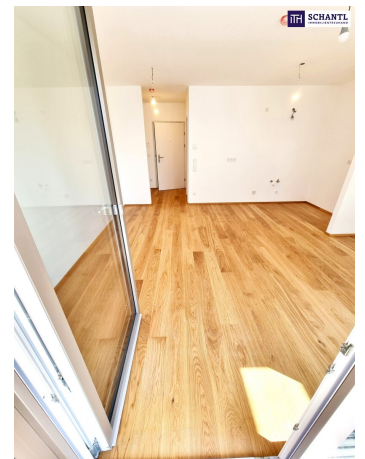
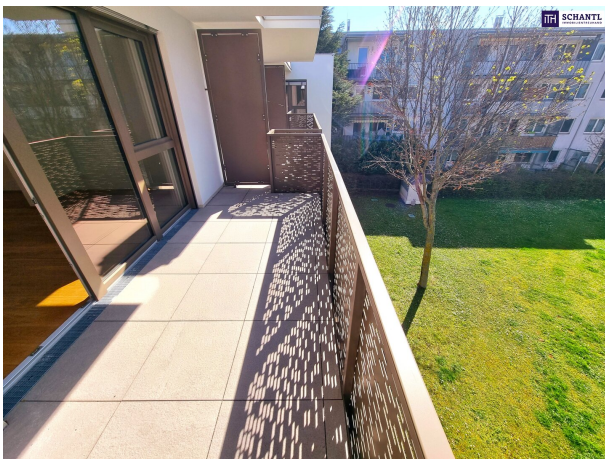




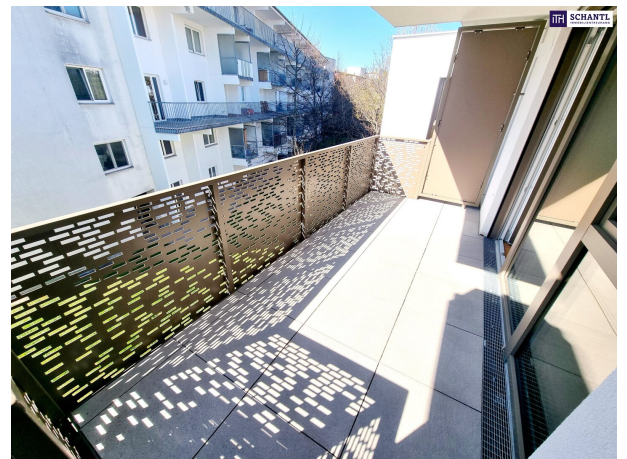




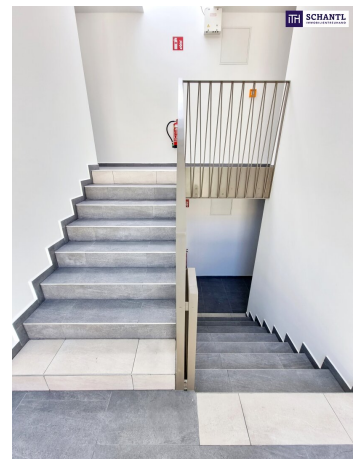
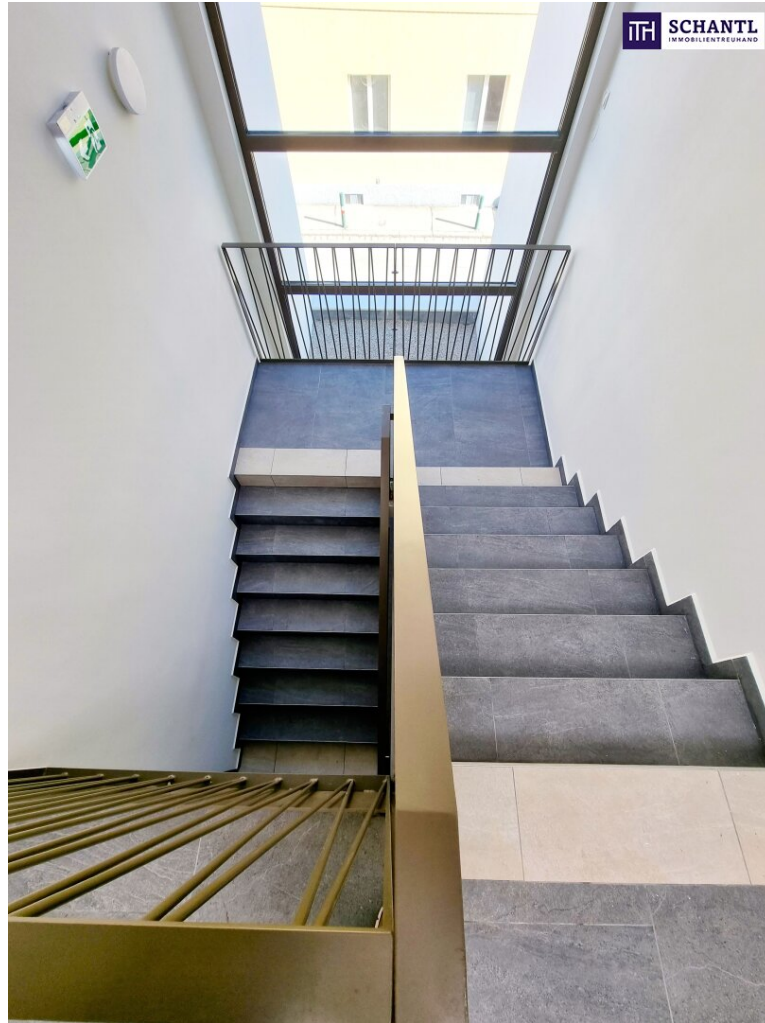






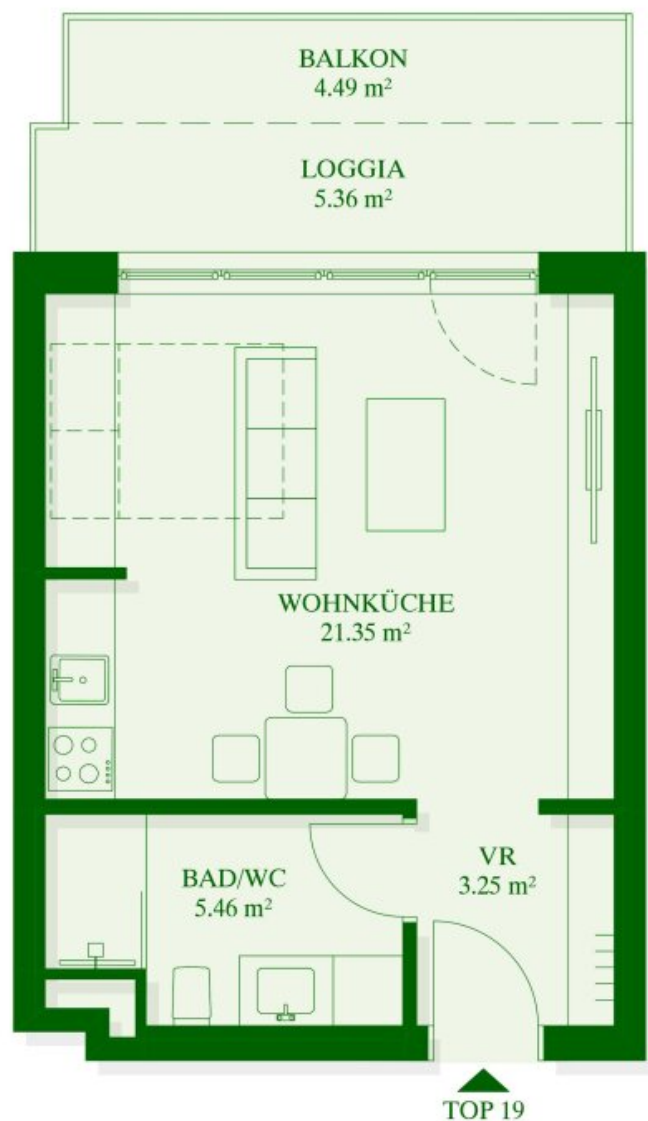












**TOP 19**  
Leopoldigasse 1A, 1230, Wien  
2.OG

|            |                      |
|------------|----------------------|
| 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 Vorraumbereich, 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