

## PREISSENKUNG! Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & perfekter U1-Anbindung Troststraße – ruhig gelegen!



**Objektnummer: 95921**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leibnizgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,02 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Gesamtmiete	799,00 €
Kaltmiete (netto)	594,70 €
Kaltmiete	726,36 €
Betriebskosten:	131,66 €
USt.:	72,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Helena Rohrauer









## WOHNHAUS 10., LEIBNIZGASSE 76



LAGE IM GEBÄUDE



3.STOCK:  
WOHNUNG TOP 15  
40.01m<sup>2</sup> + BALKON 4.50m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

### **Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & perfekter U1-Anbindung – ruhig gelegen!**

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung in der Leibnizgasse vereint urbanes Lebensgefühl mit angenehmer Ruhelage und durchdachtem Wohnkomfort. Dank der unmittelbaren Nähe zur U1 genießen Sie eine hervorragende öffentliche Anbindung und erreichen die Wiener Innenstadt in kurzer Zeit. Der nahegelegene Reumannplatz bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie das bekannte Tichy – ideal für entspannte Sommerabende.

Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock eines modernen Wohnhauses und überzeugt durch ihre helle, nordwestliche Ausrichtung sowie eine optimale Raumaufteilung. Der großzügige Wohnbereich mit integrierter, hochwertiger Küche bildet das Herzstück der Wohnung und schafft eine offene, einladende Wohnatmosphäre. Ein separates Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon bietet einen angenehmen Rückzugsort. Der Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und sorgt für zusätzliche Lebensqualität.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über Dusche, WC sowie einen Waschmaschinenanschluss. Ein praktischer Vorraum ergänzt das durchdachte Raumkonzept.

### **Highlights & Ausstattung**

- helle Wohnräume mit nordwestlicher Ausrichtung
- hochwertige, voll ausgestattete Einbauküche
- Balkon mit Zugang vom Schlafzimmer
- elegante Parkettböden
- angenehme Fußbodenheizung
- Badezimmer mit Dusche & Waschmaschinenanschluss
- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

- Fahrradabstellraum im Haus

Ein Garagenplatz kann optional um € 95,00 brutto monatlich angemietet werden.

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

### **Lage & Infrastruktur**

Die hervorragende Verkehrsanbindung macht diese Wohnung besonders attraktiv:

- U1 Station „Troststraße“ in unmittelbarer Nähe
- Straßenbahnlinien 11 und O
- Buslinien 65A, 66A, 7A sowie Nachtbusse N66 und N67

Zahlreiche Nahversorger, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in direkter Umgebung.

### **Kosten & Mietdetails**

- Heizkosten: € 50,67 zzgl. USt. € 10,13 = € 60,80 brutto monatlich
- Heizung, Strom und Warmwasser verbrauchsabhängig
- Befristung: 5 Jahre , Kündungsverzicht: 1 Jahr, Kündigungsfrist: 3 Monate
- Beziehbar ab sofort!

### **Nebenkosten**

- Kautions: 3 Bruttomonatsmieten

Überzeugen Sie sich selbst von dieser ideal geschnittenen Wohnung mit ausgezeichnete Anbindung 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 <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <2.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.