

***Erstbezug* Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in
bester Lage**



Objektnummer: 1888

Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien, Leopoldstadt
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,74 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,53 m ²
Heizwärmebedarf:	29,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	1.700,00 €
Kaltmiete (netto)	1.500,00 €
Kaltmiete	1.700,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Elena Shved

Luxury Immobilien GmbH







L LUXURY IMMOBILIEN

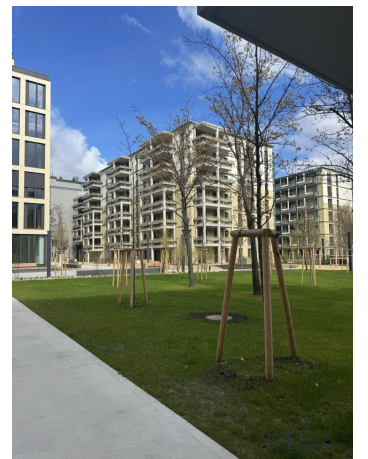


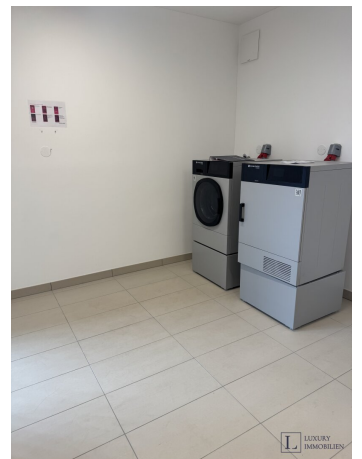
L LUXURY IMMOBILIEN



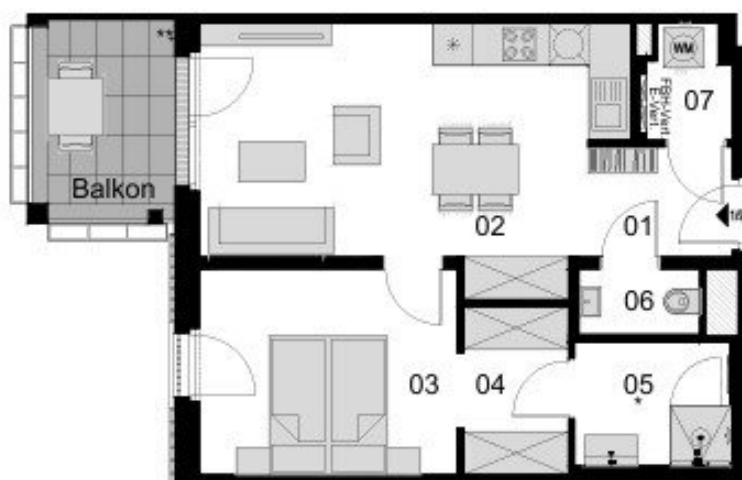
L LUXURY IMMOBILIEN



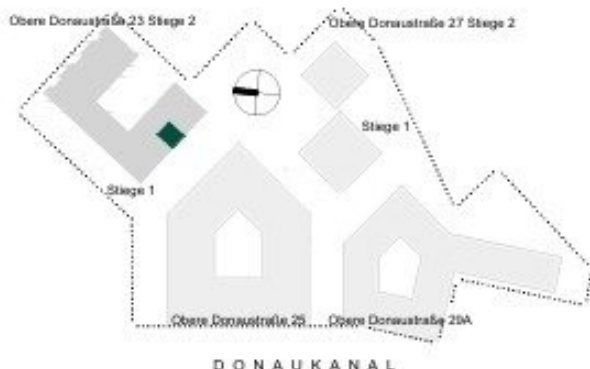




Obere Donaustraße 23 | 1020 Wien
STIEGE 1 | 1.Obergeschoß | Top 9



Lage im Gebäude

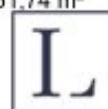


Wohnnutzflächen

01 Vorraum 3,69 m ²	05 Bad 4,41 m ²
02 Wohnküche 23,23 m ²	06 WC 1,85 m ²
03 Zimmer 12,25 m ²	07 Abstellraum 2,11 m ²
04 Umkleide 4,20 m ²	
	GESAMT 51,74 m ²

Nebenflächen

Balkon 6,52 m ²
Kellerabteil 1,53 m ²



LUXURY
 IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese stilvolle und durchdacht geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Wohnquartier LeopoldQuartier in Wien, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt. Sie vereint modernen Wohnkomfort, Nachhaltigkeit und urbanes Lebensgefühl.

Die Wohnung verfügt über ein helles Wohnzimmer, ein separates Schlafzimmer, ein voll ausgestattetes Badezimmer, einen Abstellraum sowie einen privaten Balkon (ca. 6,5 m²) – ideal zum Entspannen im Freien. In naher Zukunft werden Einbauschränke und eine Küche installiert, was Komfort und eine effiziente Raumnutzung gewährleistet. Zusätzlich gehört ein Kellerabteil zur Wohnung.

Ausstattung und Vorteile:

- Attraktive Lage in unmittelbarer Nähe zum 1. Bezirk
- Geschäfte, Restaurants und kulturelle Einrichtungen sind fußläufig erreichbar
- Nur wenige Minuten zum Augarten und Donaukanal
- Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (U-Bahn, Straßenbahn, Bus)
- Nachhaltige Bauweise mit Geothermie und Photovoltaikanlage
- Energieeffizientes und umweltfreundliches Wohnen
- Moderne Architektur und hochwertige Ausführung

Das LeopoldQuartier ist ein innovatives Wohnprojekt, das urbanes Leben mit großzügigen Grünflächen und zukunftsweisenden Energiekonzepten verbindet und so hohen Wohnkomfort sowie langfristige Effizienz gewährleistet.

Das Projekt umfasst einen Spa-Bereich, einen Fitnessbereich sowie Co-Working- und Co-Living-Flächen.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap