

**Moderne 2-Zi-Wohnung mit Südbalkon, Fußbodenheizung
& Aufzug im 9. Stock, 1030 Wien!**



Objektnummer: 7080/163

Eine Immobilie von Vires Real Solutions GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leopold-Böhm-Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,41 m ²
Nutzfläche:	45,41 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Keller:	2,75 m ²
Gesamtmiete	1.490,00 €
Kaltmiete (netto)	1.201,01 €
Kaltmiete	1.354,55 €
Betriebskosten:	153,54 €
USt.:	135,45 €
Infos zu Preis:	

Für den Mieter provisionsfrei (Bestellerprinzip). Courtage trägt der Auftraggeber.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



















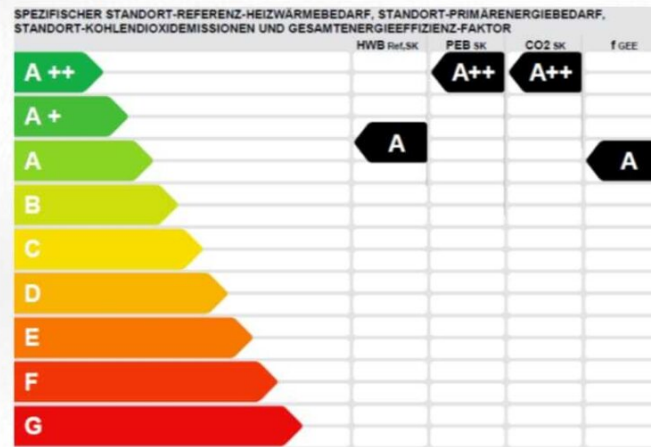
ROOM PLAN

The studio is efficiently cut, having a 20,34 m² living kitchen and a spacious balcony. The apartment looks is aligned with the south, which allows plenty of sunlight. The balcony looks at a calm street where there is a 7 floor office building. Since the apartment is at the 9th floor, there are no direct neighbors in front of your apartment.



ENERGY EFFICIENCY

Heating and temperature control: Underfloor heating and temperature control (change-over system) is in carried out in all rooms. A digital room thermostat (reference room control) for control the temperature is situated in the living room. The apartment is well isolated and energy efficient, as can be seen below.



HWB: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Einträge aus Wärmegewinnung, zu halten.

WWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als schematischer Defaultwert festgelegt.

EB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebautechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmeabstrahlung, der Wärmeleitung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HWB: Der Haushaltsstrombedarf ist als schematischer Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen Eigenverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EER: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingespart werden muss (Lieferenergiebedarf).

fGEE: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste aller Vorwärter. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{re}) und ein nicht erneuerbaren (PEB_{ne}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte den Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorwärter.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Objektbeschreibung

[Jetzt noch mehr erfahren!](#)

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 3. Bezirk von Wien! Diese neuwertige 2-Zimmer-Etagenwohnung in der 9. Etage bietet auf 45,41 m² modernen Wohnkomfort kombiniert mit einem atemberaubenden Stadt- und Fernblick. Genießen Sie Ihren Morgenkaffee oder entspannen Sie am Abend auf dem großzügigen Südbalkon, der Ihnen sonnige Stunden und eine herrliche Aussicht garantiert.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung mit einer offenen Wohnküche, die mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet ist. Hier wird Kochen zum Vergnügen und bietet zugleich Platz für geselliges Beisammensein. Edle Parkettböden sorgen für ein warmes Ambiente, während Fliesen in den Nassbereichen für eine praktische und stilvolle Gestaltung stehen. Dank der modernen Fernwärme und der Fußbodenheizung genießen Sie jederzeit behagliche Wärme.

Der Personenaufzug bringt Sie bequem und barrierefrei in Ihre Wohnung im 9. Stock – ideal für den Alltag und den Einkauf. Die Lage ist unschlagbar: Hervorragende Verkehrsanbindungen mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn, Bahnhof und Autobahnanschluss ermöglichen eine schnelle und bequeme Mobilität in ganz Wien und darüber hinaus.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Leben angenehm macht: Ärzte, Apotheken, eine Klinik sowie Bildungsstätten wie Schule, Kindergarten, Universität und höhere Schulen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind ebenfalls bequem erreichbar und erleichtern Ihren Alltag.

Diese Wohnung verbindet urbanes Leben mit Komfort und praktischer Infrastruktur – perfekt für Singles, Paare oder Pendler, die Wert auf Qualität und eine zentrale Lage legen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und starten Sie Ihren neuen Lebensabschnitt in einer der begehrtesten Gegenden Wiens! Die monatliche Miete beträgt 1.490,00 € – ein fairer Preis für ein neuwertiges, stilvolles Zuhause mit vielen Vorzügen.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://vires-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://vires-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Sie haben eine Immobilie? [Jetzt kostenlos und in 3 Minuten zu einer Immobilienbewertung gelangen](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Sie besitzen selbst eine Immobilie und überlegen diese zu verkaufen? Dann bewerten Sie diese bei uns kostenlos innerhalb von 3 Minuten. Adresse und Eckpunkte eingeben und direkt eine Preisindikation erhalten. [Jetzt kostenlos und in 3 Minuten online bewerten!](#)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <750m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <750m
Post <500m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap