

**WOHNEN IM NORDEN VON WIEN. DOPPELHAUSHÄLFTE
AM NÖRDLICHEN STADTRAND VON WIEN - 1210 WIEN
LEOPOLDAU**



Objektnummer: 950

Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2021
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	153,22 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	3.000,00 €
Kaltmiete (netto)	2.900,00 €
Kaltmiete	3.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Misun Kim

Die Immobilien GmbH
Mittelstraße 14



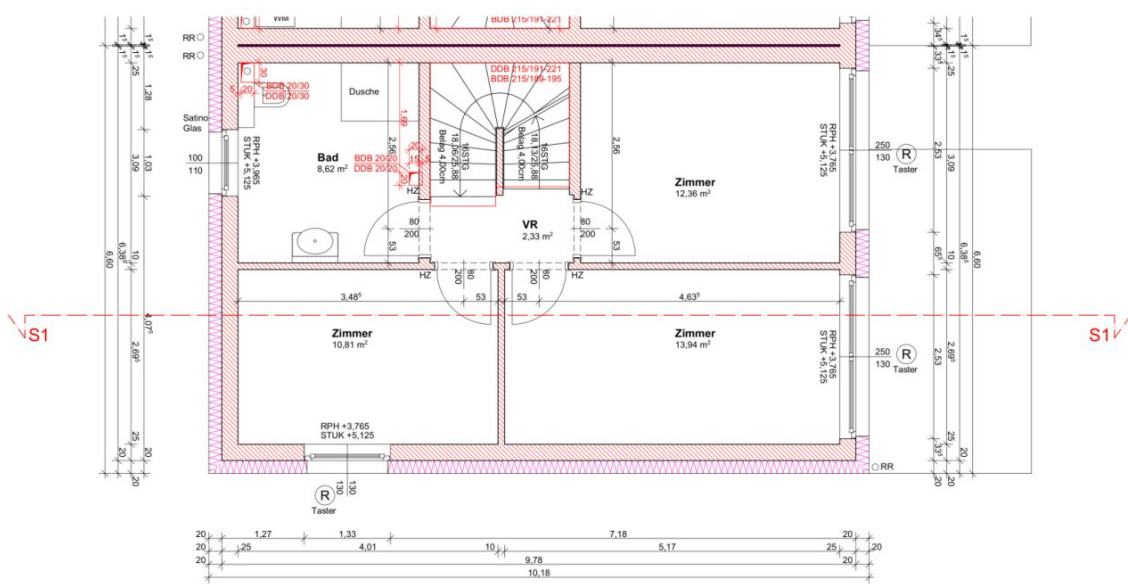












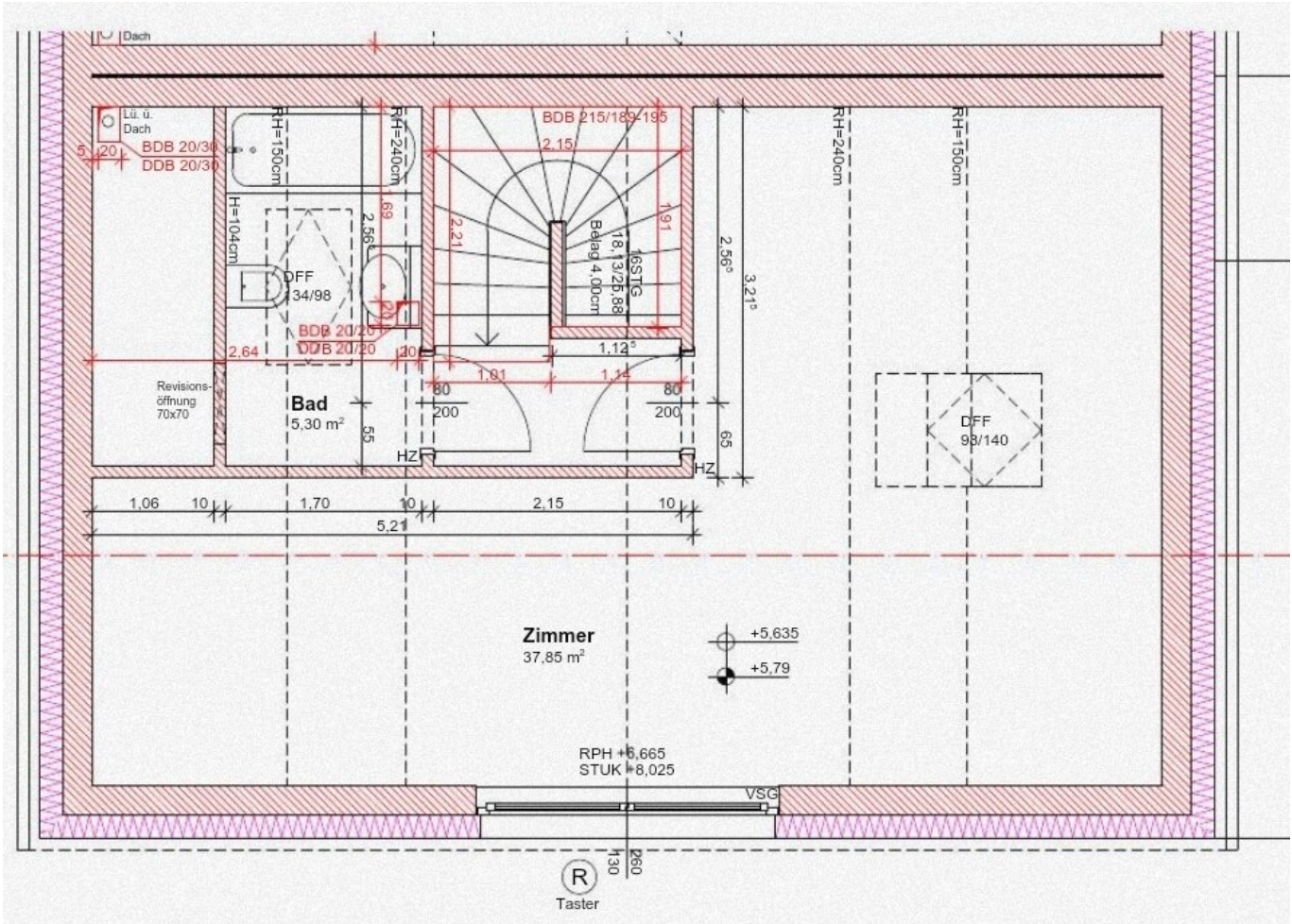
Index

- A 03.03.2020
- B 05.03.2020
- Fenster Bad
- Fenster Zimmer
- C 23.04.2020
- Größe Fenster
- Bad

Obergeschoß H1
M 1:50
23.04.2020

Haus 1
Fam. Zheng-Xu

POLIERPLAN
1210 Wien
Heinrich Mitteis Gasse 3



Objektbeschreibung

DOPPELHAUSHÄLFTE 1210 WIEN-LEOPOLDAU.

WOHNFLÄCHE ca. 153,22 m²

TERRASSE ca. 12,00 m²

GRUNDSTÜCK ca. 206,00 m²

ZIMMERANZAHL 5

GESAMTMIETE € 3.000,00

MIETE € 2.900,00

BETRIEBSKOSTEN € 100,00

PROVISION: Gemäß Erstauftragsprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

VERMIETER IST UNECHT MEHRWERTSTEUERBEFREIT.

Wenn Sie eine ruhige, grüne Umgebung mit gepflegten Einfamilienhäusern rundum, aber auch eine perfekte öffentliche Anbindung und rasche Erreichbarkeit der Wiener City suchen, dann ist dieses Objekt in Leopoldau an der Wiener Stadtgrenze zu Niederösterreich genau das Richtige für Sie. Nahe der U-Bahnstation U1 in Leopoldau befindet sich dieses modernes Haus. **Ein praktischer Grundriss, 5 Zimmer, 2 Bäder, ein Garten - alles da, was hochwertigen Ansprüchen gerecht werden soll.**

Im **Erdgeschoß** steht Ihnen eine **Diele mit Garderobe**, die Gästetoilette sowie der **Wohn-/Essbereich mit offener, moderner Küche** und Ausgang auf die **Terrasse** und den südlich gelegenen **Garten** zur Verfügung.

Das **Obergeschoß** verfügt über **3 Schlafzimmer** sowie ein **Bad** mit Dusche, Waschbecken und Toilette.

Im **Dachgeschoß** ist ein **Galeriezimmer** untergebracht, ideal als Homeoffice oder für Hobbies und bietet auch noch ein weiteres **Bad** mit Wanne, Waschbecken und Toilette.

Das **Untergeschoß** ist als **Wohnkeller** konzipiert und ist mit einem ca. **51 m² großen, taghellen Raum**, zwei weiteren Räumen für Wellness, Fitness, Hobbies etc. sowie dem

Heiztechnikraum (Luft-/Wärmepumpenheizung) und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Einfach ideal für ein Paar oder eine Familie mit hohen Ansprüchen. Einziehen und Wohlfühlen.

AUSSTATTUNG.

Parkett- und Fliesenböden

Internorm-Fenster mit elektr. Jalousien

Fußbodenheizung, Luft-/Wärmepupe

KFZ-Abstellplatz für 2 Autos

Energiekennzahl: 31,80 kWh/m²a

Befristung 3 Jahre

Kaution 3 Bruttomonatsmieten

LAGE GUT, ALLES GUT.

Am nördlichen Stadtrand von Wien, in Leopoldau, lässt es sich einfach gut leben. Eine ruhige, grüne Umgebung und eine perfekte öffentliche Anbindung machen dieses Objekt zu einem lebenswerten Wohnsitz. Die U-Bahnstation der U1 (Endstelle Leopoldau) ist nur 4 Gehminuten entfernt und bringt Sie in 20 Minuten in die City (Stephansplatz) oder weiter nach Oberlaa. Aber auch die S-Bahn in Richtung Wien und Niederösterreich hat hier ihre Station. Kindergärten, Pflichtschulen, weiterführende Schulen - alles befindet sich in der nahen Umgebung, tw. auch zu Fuß erreichbar. Mittels U1 ist auch die UNO-City, das VIC, die Vienna Int. School und die Alte Donau in kürzester Zeit erreichbar.

FREIZEIT UND MEHR.

Das Hallenbad in der Großfeldsiedlung ist nicht nur im Sommer ein gesuchter Freizeit-Hotspot, auch im Winter genießen Sie das Angebot eines Bades, Sauna etc. Und das nahe Einkaufszentrum bietet alles, was den täglichen Bedarf anbelangt. Die Nähe zu Niederösterreich unterstreicht den ländlichen Charakter der Liegenschaft und bietet daher auch ungeahnte Freizeitaktivitäten. Laufen oder Radfahren am nahen Marchfeldkanal zum Beispiel. Aber auch die Nähe zum Donauzentrum ermöglicht ausgedehnte Shoppingtouren. Mit einem Wort - eine gesuchte Lage für eine ausgezeichnete Lebensqualität.

Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.

Die Immobilien GmbH. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter <https://dieimmobilien.gmbh/datenschutz/>

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 <3.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap