

HOF-ENSEMBLE – Ideale Balance zwischen Stadt und ländlichem Charme



Objektnummer: 51576

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leopoldauer Platz 9-11
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,53 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	15,94 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	999,00 €
Kaltmiete (netto)	788,33 €
Kaltmiete	908,18 €
Betriebskosten:	119,85 €
USt.:	90,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Helena Rohrauer



Mitglied des
immobilienring.at





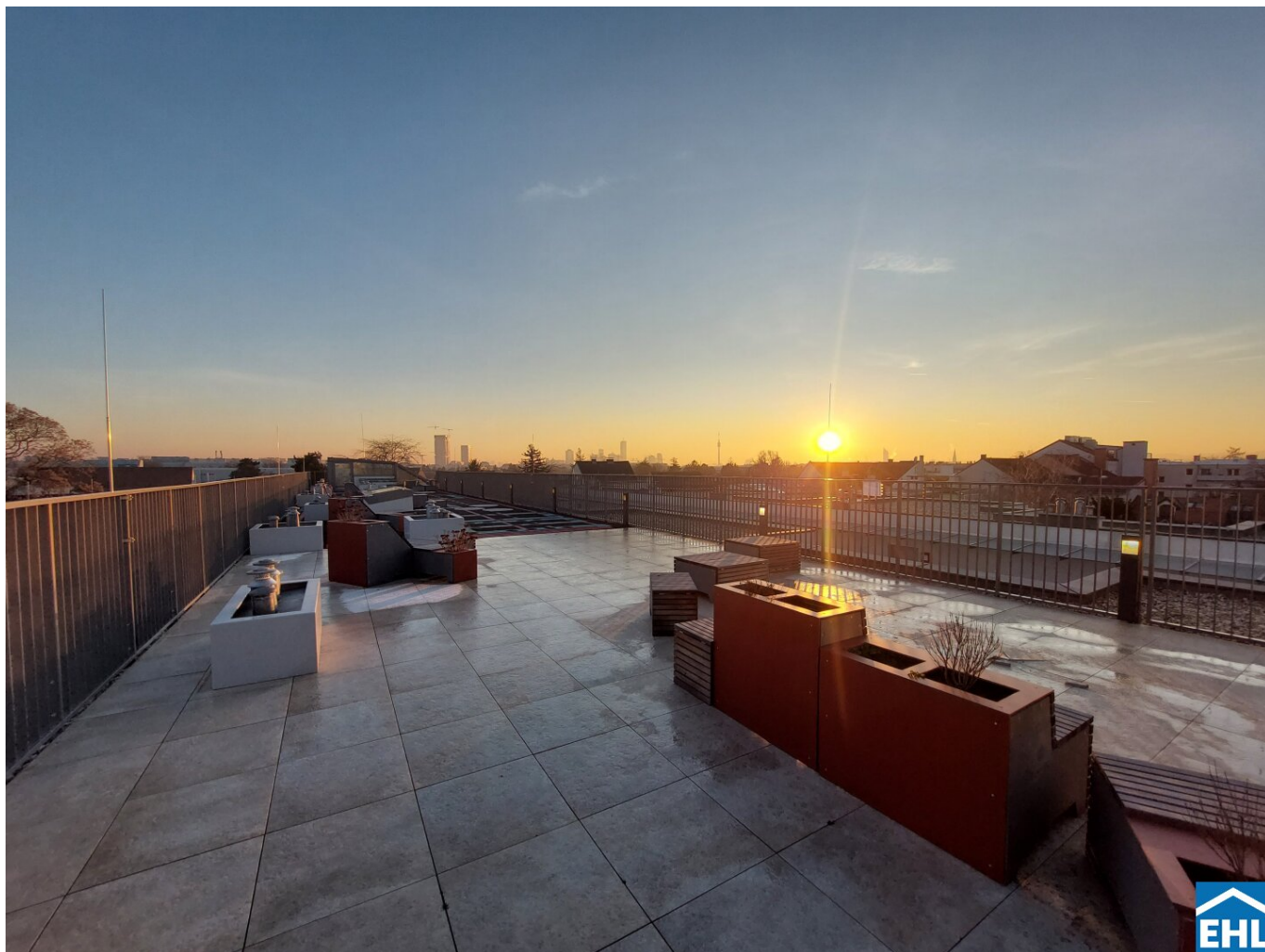














Leopoldauer Platz 9-11

1210 Wien

Erdgeschoss, Top 16

Stiege 2

1	Wohnküche	28,82m ²
2	Abstellraum	2,45m ²
3	Bad	5,14m ²
4	Zimmer	17,12m ²

Gesamt	53,53m ²
--------	---------------------

5	Loggia	4,09m ²
6	Terrasse	2,64m ²
	Eigengarten	15,94m ²

EIN PROJEKT DES

NACHHALTIGER
IMMOBILIENFONDS
ÖSTERREICH

klimaaktiv

- Kein Ausfallrisiko - Jede gute Deedle
- Technische und gestalterische Anforderungen enthalten
- Durchläufigkeit der Materialflüsse im Zuge der
- Durchlaufzeitplanung möglich
- Jeder Punkt ist ein Anfang von Erbauenden
- Ständiger fortwährender Einbezug dient
- der Vernetzung und ist nicht Teil
- der Grundsetzung



Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Garten– Ihr neues Zuhause wartet!

Für Naturmenschen, die sich auch zur Stadt hingezogen fühlen, bietet Ihnen das Grätzl am Leopoldauer Platz mit seiner ausgezeichneten Verkehrsanbindung sowie den weitläufigen Feldern, die sich wunderbar für lange Spaziergänge oder eine Fahrradtour am Wochenende eignen das Richtige. Hier wird eine einwandfreie Balance zwischen Stadt- und Landleben garantiert.

Am Leopoldauer Platz 9-11 entstanden 76 wunderschöne Mietwohnungen. Durch den nahezu perfekten Mix aus 1 - 4 Zimmer Einheiten und den 44 Tiefgaragenstellplätzen, eignet sich das Projekt optimal für Singles, Pärchen als auch für Familien.

Jede der Wohnungen verfügt über private Freiflächen in Form von Balkonen, Gärten oder Terrassen. Diese bieten ein persönliches ruhiges Rückzugsörtchen, um die Seele baumeln zu lassen. Durch die in den Innenhof gerichteten Außenbereichen, wird Ihnen das „Naturfeeling“ garantiert. Genießen Sie Ihren „Guten Morgen Kaffee“ bei herrlichem Vogelgezwitscher und den warmen Sonnenstrahlen auf Ihrer Haut. Eine Luftwärmepumpe trägt bei diesem besonderen Projekt zu dem Thema Nachhaltigkeit und Energieeffizienz bei.

Um Ihren Kindern und Ihnen ein sicheres Miteinander zu garantieren, bietet das „Leopold XXI“ außerdem eine großzügige Dachterrasse für Groß und Klein. Angefangen bei einer Lounge zum Entspannen für die Großen, bis hin zu einem Spielplatz für die ganz Kleinen - ist für ein allgemeines Wohlbefinden gesorgt.

Die Wohnung selbst befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über eine Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss, einen Abstellraum, sowie einen Vorraum. Der Garten mit Terrasse rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

AUSSTATTUNG:

Details, die das Leben verschönern!

Ihr neuer Wohnraum verfügt über:

- Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe
- Temperierung der Wohnungen im Sommer über den Fußboden

- Gegensprechanlage
- Eichenholz Parkettböden
- 3-fach verglaste Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz
- Hochwertige, vollausgestattete Küchen
- Moderne Bäder mit Waschmaschinenanschluss
- Großformatige Fliesen
- Loggia, Balkon oder Garten
- Fahrradabstellraum
- Tiefgaragenstellplätze können für EUR 95,00 brutto/monatlich angemietet werden
- Kleinkinderspielplatz
- Lift
- Kellerabteil

LAGE:

Die Liegenschaft Leopoldauer Platz 9-11 befindet sich im historischen Ortskern des 21. Wiener Gemeindebezirks.

Hier wird die Nähe zur Natur mit bester Nahversorgung und Stadtanbindung vereint. In nur 5 Gehminuten erreichen Sie den Karl-Seidl-Park, welcher Sie zum Entspannen oder einer

gemütlichen Joggingrunde einlädt. Außerdem finden Sie in der unmittelbaren Umgebung zahlreiche Supermärkte, Gastronomiebetriebe, Apotheken, Schulen und einen Kindergarten.

Die nur 3 Gehminuten entfernte Bushaltestelle der Linie 31A bringt Sie in wenigen Minuten zur U-Bahnstation U1 Kagraner Platz, mit welcher Sie in nur 15 Minuten die wunderschöne Wiener Innenstadt erreichen. Auch Autofahrer schätzen die Verkehrsgünstige Lage.

Das beliebte Einkaufszentrum Citygate mit vielfältigem Shoppingangebot und zahlreichen interessanten Events liegt nur 1,4 km entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel und Haltestellen:

- U-Bahnstationen: Rennbahnweg U1 in 1400 m, Kagraner Platz U1 in 1900 m
- Bushaltestelle: Eipeldauerstraße, Bus 27A, 29A in 180 m
- Bushaltestelle: Leopoldauer Straße, Bus 27A, 31A in 240 m

Alltags- und Nahversorgung:

- Div. Supermärkte (Billa in 450 m, Penny in 600 m, Lidl in 700 m)
- Biobauernhof mit Hofladen Drogerie in 60 m
- Citygate Shopping Einkaufszentrum in 1400 m

Bildungseinrichtungen:

- Kindergarten sowie Schuleinrichtungen fußläufig erreichbar

Gesundheit:

- Praktischer Arzt in 750 m

- Apotheke in 700 m
- Zahnarzt in 350 m
- Kinderarzt in 1600 m

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

Befristung: 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Nebenkosten:

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungskosten

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 <100m

Apotheke <425m

Klinik <2.375m

Krankenhaus <2.350m

Kinder & Schulen

Schule <375m

Kindergarten <250m

Universität <1.050m

Höhere Schule <1.525m

Nahversorgung

Supermarkt <225m

Bäckerei <375m

Einkaufszentrum <1.175m



Sonstige

Geldautomat <650m

Bank <1.125m

Post <225m

Polizei <1.350m

Verkehr

Bus <75m

U-Bahn <1.050m

Straßenbahn <1.400m

Bahnhof <1.050m

Autobahnanschluss <2.825m

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.