

**ERSTBEZUG ab 1. Juli | Ruhige
2-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon | Neue Küche |
Rückseitige Grünruhelage | U6-Nähe**



Objektnummer: 5637

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leo-Mathäuser-Gasse 53
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,11 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,75 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	979,00 €
Kaltmiete (netto)	760,00 €
Kaltmiete	890,00 €
Betriebskosten:	130,00 €
USt.:	89,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



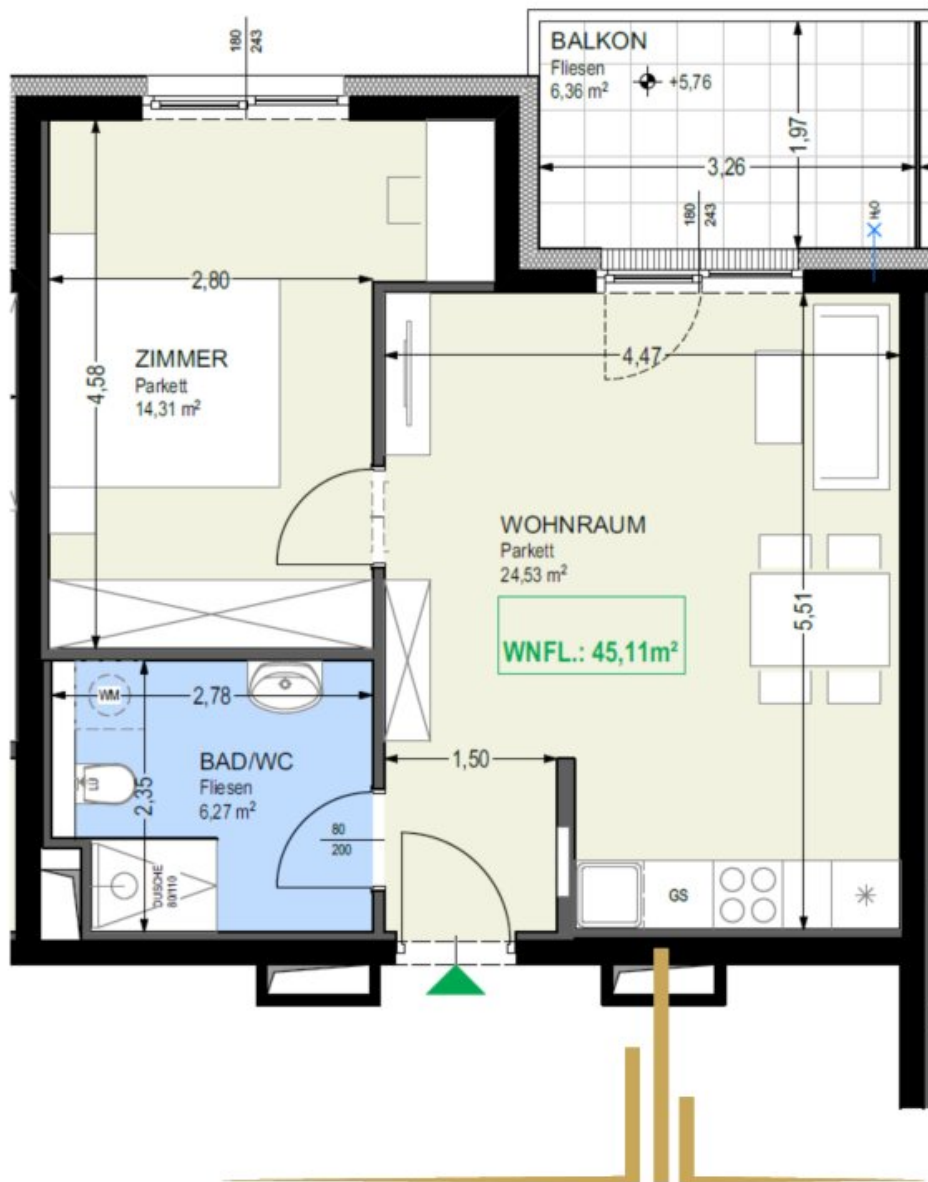
Mag. Gertraud Fuchs











KALTENEGER

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Im soeben fertiggestellten Neubauprojekt „LEO“ erwartet Sie diese hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung im Erstbezug.

Helle Räume, ein sonniger Balkon für den Morgenkaffee oder entspannte Feierabende, moderne Haustechnik und die ruhige Ausrichtung auf die Rückseite der Wohnhausanlage schaffen ein Wohnambiente, in dem man sich vom ersten Moment an wohlfühlt.

Die Wohnung verfügt über 45,11 m² Wohnfläche sowie einen Balkon mit 6,36 m² und ein eigenes Kellerabteil mit 1,75 m².

Obwohl sich die Bushaltestelle der Linie 61A direkt vor dem Haus befindet, liegt die Wohnung vollständig auf der ruhigen Rückseite der Wohnhausanlage. Dadurch profitieren Sie von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung, ohne auf Wohnruhe verzichten zu müssen.

Die moderne Wohnhausanlage mit nur 16 Wohnungen befindet sich im beliebten Bezirk Liesing an der Südgrenze Wiens. Die unmittelbare Nähe zu Vösendorf, zur Shopping City Süd sowie die ausgezeichnete Infrastruktur machen diesen Standort besonders attraktiv. Vor dem Haus stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung.

Die Wohnung wird mit einer neuen, hochwertig ausgestatteten Einbauküche samt Siemens-Markengeräten übergeben. Der Einbau erfolgt Ende Juni, sodass einem Mietbeginn ab 1. Juli nichts im Wege steht.

Raumaufteilung (Grundrissplan liegt bei):

- Wohnküche mit 24,53 m² und Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer mit 14,31 m² und praktischer Nische für Homeoffice, Schreibtisch oder zusätzlichen Stauraum
- Badezimmer mit 6,27 m², bodengleicher Dusche, WC, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper
- Balkon mit 6,36 m²

- Kellerabteil mit 1,75 m²

Ausstattung:

- Erstbezug
- Energieeffizientes Neubauhaus
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Lift bis zur Wohnebene
- 3-fach verglaste Fenster mit Isolierglas
- Elektrische Außenjalousien
- Echtholz-Parkettboden Eiche
- Feinsteinzeug im Badezimmer
- Bodengleiche Dusche
- Sicherheitseingangstüre mit Sicherheitsschloss
- Vorbereitete Leerverrohrung für Magenta und A1
- Eigenes Kellerabteil, mit Lift erreichbar

- 2 Fahrradabstellräume im Haus

Moderne Einbauküche:

Die Wohnung wird mit einer neuen, voll ausgestatteten Einbauküche samt Siemens-Markengeräten vermietet: Geschirrspüler, Kühlschrank, Ceranfeld, Backrohr und Dunstabzug. Die Küche wird Ende Juni montiert und steht dem künftigen Mieter bei Übergabe vollständig zur Verfügung.

Mietkonditionen:

760 € Nettomiete

130 € Akonto Haus-Betriebskosten, netto

89 € MWSt 10 %

979 € Monatliche Gesamtmiete

Hinweis zu den Haus-Betriebskosten:

Die angeführten monatlichen Haus-Betriebskosten in Höhe von derzeit € 130,- netto stellen ein von der Hausverwaltung geschätztes Akonto dar und können sich künftig noch ändern. Die tatsächlichen Haus-Betriebskosten werden jährlich im Rahmen der Betriebskostenabrechnung mit den geleisteten Akonto-Zahlungen gegengerechnet.

- Monatliche Gesamtmiete 979 €
- Dazu kommen Heizung, Warmwasser, Kaltwasser und Strom der Wohnung
- Kautions: € 3.000,-

- Mietbeginn: ab 1. Juli 2026 möglich
- Baldiger Mietbeginn erwünscht
- Einkommensnachweis in Höhe von rund € 3.000,- netto monatlich erforderlich

Lage:

Die Wohnung befindet sich in der Leo-Mathausen-Gasse im beliebten 23. Wiener Gemeindebezirk Liesing, unmittelbar an der Südgrenze Wiens zu Vösendorf.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. In unmittelbarer Umgebung befinden sich unter anderem:

- Kaufpark Vösendorf (Billa Plus, Bipa, Trafik, Reinigung)
- Penny Markt
- Apotheke
- Bank
- Post
- Fitnessstudios
- Anker Bäckerei
- Ärztezentrum Siebenhirten

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung:

- Buslinie 61A direkt vor dem Haus
- U6-Station Siebenhirten in wenigen Minuten erreichbar
- Badner Bahn (WLB) in kurzer Distanz

Mit dem Auto erreichen Sie rasch die A23, A2, S1 sowie die Shopping City Süd.

Fazit:

Eine ideale Mietwohnung für Singles oder Paare, die einen hochwertigen Neubau-Erstbezug mit moderner Ausstattung, neu eingebauter Küche, Balkon und ausgezeichneter Verkehrsanbindung suchen. Die ruhige Ausrichtung zur Rückseite der Wohnhausanlage sorgt dabei für ein angenehmes Wohngefühl mitten im gut angebundenen Süden Wiens.

Mietbeginn ab 1. Juli möglich.

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