

**Grünblick für die Seele! Kompakter Grundriss mit großem Balkon! Blick ins Grüne + Komplette Ruhelage + Energieeffizienz + Perfekte Anbindung und Nahversorgung! Jetzt zugreifen!**



**Objektnummer: 299576**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leopoldigasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	30,06 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	37,67 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	826,21 €
Kaltmiete (netto)	700,00 €
Kaltmiete	751,10 €
Miete / m <sup>2</sup>	18,58 €
Betriebskosten:	51,10 €
USt.:	75,11 €
Provisionsangabe:	

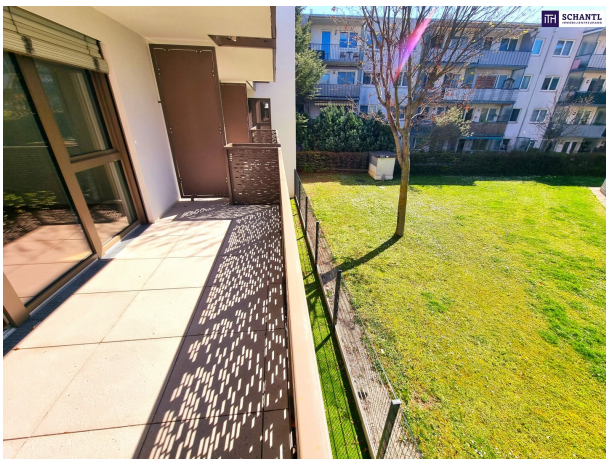
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

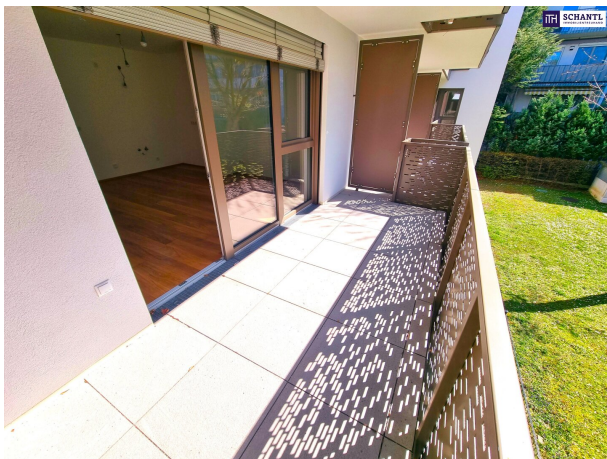
## Ihr Ansprechpartner

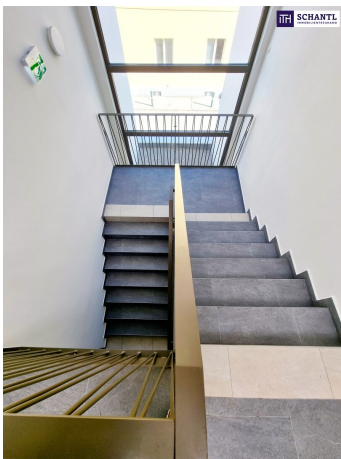




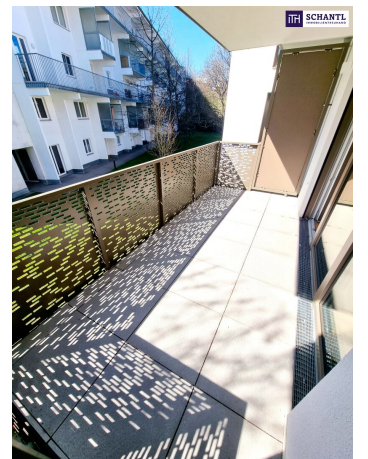






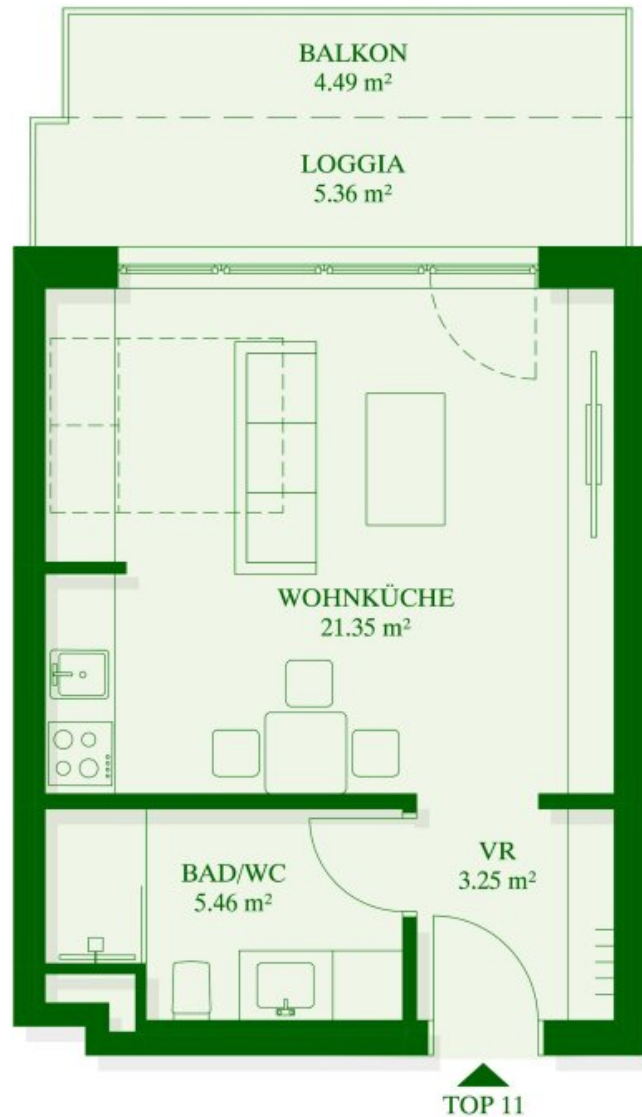






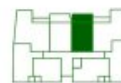






**TOP 11**  
Leopoldigasse 1A, 1230, Wien  
1OG

Wohnfläche	30.06 m <sup>2</sup>
Loggia	5.36 m <sup>2</sup>
Balkon	4.49 m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

**Grünblick für die Seele! Kompakter Grundriss mit großem Balkon! Blick ins Grüne + Komplette Ruhelage + Energieeffizienz + Perfekte Anbindung und Nahversorgung! Jetzt zugreifen!**

**Lebenswert / Grün / Kompakt und Leistbar / Moderner Neubau / Energieeffizient**

TOP 11 (1.OG, hofseitig):

Ihre neue Wohnung wird Sie restlos begeistern und teilt sich in einen kleinen Vorraum mit Platz für eine Garderobe, ein großzügiges und schönes Badezimmer mit Walk-In Dusche und WC, eine leicht separate Küche, sowie ein gemütliches Wohn-Schlafzimmer mit Zugang zum hofseitigen Wohlfühl-Balkon.

Highlights: Hochwertige Ausstattung + Fußbodenheizung + **Luftwärmepumpe und Photovoltaik-Anlage** + 3-fach isolierte Fenster + Raffstores + Sicherheitstüren

Wohnfläche: ca. 30,06m<sup>2</sup> + Balkon: ca. 4,49m<sup>2</sup> + Loggia: ca. 5,36m<sup>2</sup>

Gesamtmiete inkl. BK und USt: € 826,21.-

Bezug: ab sofort

Kaution: 3 BMM

Mietdauer: 5 Jahre mit Option auf Verlängerung

**Niedrige monatliche Kosten durch Wärmepumpe + Photovoltaikanlage!**

Worauf warten Sie noch? Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum jetzt!

**[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)**

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <2.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <5.250m  
Höhere Schule <5.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.750m  
Straßenbahn <1.750m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap