

**SINGLE-HIT: Studiowohnung mit Balkon I vor den Toren
Wiens I hochwertige Ausstattung I gute
Verkehrsanbindung**



Objektnummer: 16961

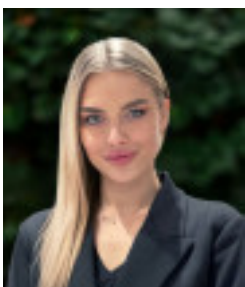
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2333 Leopoldsdorf
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,00 m ²
Nutzfläche:	43,03 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	745,13 €
Kaltmiete (netto)	677,39 €
Kaltmiete	677,39 €
USt.:	67,74 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Elina Strautmane

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien





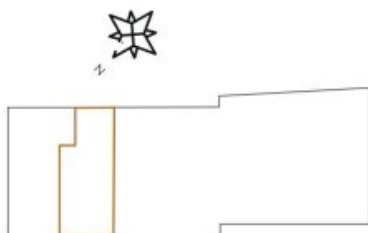
Grundriss
Top 13



001	002	003	004	005
01	02	03	04	05
Vorraum	Wohnraum	inkl. Schlafnische	Bad/WC	Balkon
ca. 4	ca. 30	ca. 4	ca. 4	ca. 5

Grundriss

Top 13



MARIA LANZENDORFER STR.

OG. 2	Raum	Fläche m ²
01	Vorraum	ca. 4
02	Wohnraum	ca. 30
03	inkl. Schlafnische	
04	Bad/WC	ca. 4
Wohnfläche gesamt		ca. 38
05	Balkon	ca. 5

Objektbeschreibung

In zentraler Lage Leopoldsdorf sucht diese **Studio-Wohnung** mit ca. **38 m²** Wohnfläche und einem ca. **5 m²** großen Balkon seine Mieter!

Ausgestattet mit einer hochwertigen Küche, Fußbodenheizung, Eichenparkett aus europäischer Natur, 3-Fachverglasung aller Fensterelemente der Marke Schüco und elektrische Raffstores.

Eine bodenebenerdige Dusche im Keramik- Stil sowie Sanitäranlagen von der Marke Laufen Pro runden die hochwertige Ausstattung ab.

Mit einer **Wohnfläche von ca. 38 m²** und einer **Freifläche von ca. 5 m²** verfügt die Wohnung über folgendes:

- Vorzimmer
- Wohn/Schlafbereich
- Badezimmer
- Balkon

Ein **zugehöriges Kellerabteil** steht ebenfalls zur Verfügung.

Der Wohlfühlfaktor lässt sich deutlich durch die **ökonomische und attraktive Lage** beeinflussen:

- Bushaltestelle gleich neben dem Wohnbauprojekt
- mit den Öffis in ca. 30 Minuten zum Hauptbahnhof Wien
- in ca. 15 Autominuten direkt zum Flughafen Wien
- Autobahn (S1, B16) in kürzester Zeit erreichbar

- Öko-Volksschule und Kindergarten ca. 10 Minuten zu Fuß entfernt
- Supermarkt (Billa Plus ca. 400m) und Nahversorger fußläufig in kürzester Zeit erreichbar
- Zentrale Ortslage: Gemeindeamt und Allgemeinärzte etc. sind zu Fuß erreichbar
- Vielfältige Möglichkeiten für Sport und Freizeit: Fußball, Golf, Fischen, etc.
- Badebiotope in der unmittelbaren Umgebung

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- Bus 226, 227 Haltestelle Leopoldsdorf b. Wien Achauerstraße: ca. 13 Minuten bis zur U1 Oberlaa (U1 bis Karlsplatz ca. 14 Min)
- Die SCS ist mit dem Auto über die S1 in ca. 15 Minuten erreichbar
- Die U1 "Neulaa" ist mit dem Auto in ca. 11 und mit dem Fahrrad in ca. 18 Minuten erreichbar

Kostenübersicht:

Monatlich Miete Wohnung inkl. Garagenstellplatz: 745,13 Euro inkl. Betriebskosten, USt.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Mietvertragserrichtung: 400,-- Euro, zzgl. 20% USt.

Mietdauer: Befristung auf 5 Jahre, mit der **Option auf Verlängerung**.

Die Wohnung ist ab **1.09.2026** verfügbar

Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmäne für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 9952 3313](tel:066499523313) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <1.000m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.500m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <6.000m

U-Bahn <4.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap