

**Exklusive Zwei Zimmerwohnung - Lichtdurchflutet -
Charmante Details - Im Herzen des 17. Wiener
Gemeindebezirks**



Objektnummer: 5135

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leopold-Ernst-Gasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	35,66 m ²
Nutzfläche:	38,20 m ²
Gesamtfläche:	38,20 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	1,80 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Gesamtmiete	860,00 €
Kaltmiete (netto)	703,18 €
Kaltmiete	781,82 €
Betriebskosten:	78,64 €
USt.:	78,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

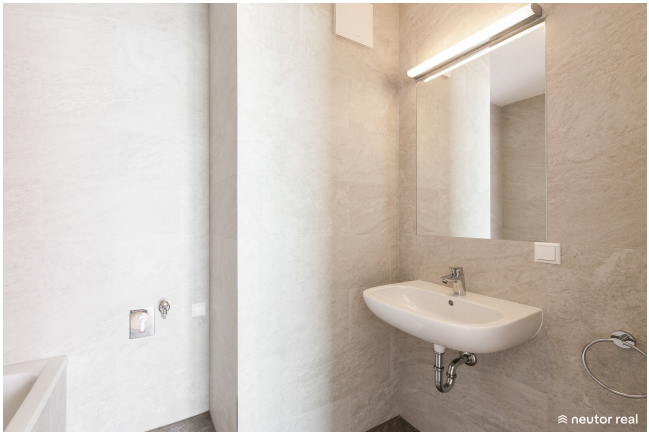
Ihr Ansprechpartner









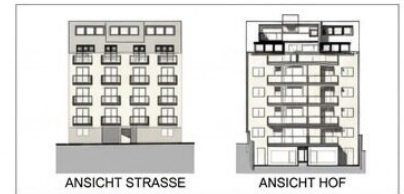
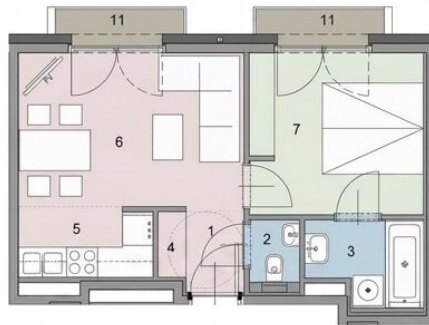












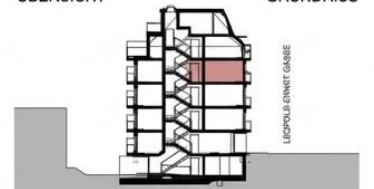
3.OG	
WNFL.:	35,66 m ²
PUTZSTEG:	2,54 m ²
1 VORRAUM	8 BALKON
2 WC	9 TERRASSE
3 BAD	10 GARTEN
4 ABSTELLR.NISCHE	11 PUTZSTEG
5 KOCHNISCHE	
6 WOHNZIMMER	
7 ZIMMER	

LEOPOLD-ERNST-GASSE



ÜBERSICHT

GRUNDRISS



ÜBERSICHT

SCHNITT



18.04.2017
UNVERSIÖNLICHE PLANKOPIE. ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG, INSBESONDERE INFOLGE BEHÖRDENAUFLAGEN, HAUTECHNISCHER UND KONSTRUKTIVER MASSNAHMEN VORBEHALTEN.
DIE MOBILIERUNG IST ILLUSTRATIV DARGESTELLT UND IST NICHT GEGENSTAND DES VERTRAGES.

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine charmante 2-Zimmerwohnung, in einem modernen Neubau, mit ausgezeichneter Infrastruktur Nähe AKH, im 17. Wiener Gemeindebezirk.

Eckdaten:

WNFL: ca. 35,66 m²

Zimmer: 2

Balkon: 2 je ca. 1,27 m²

Badezimmer: 1, mit Badewanne und Handwaschbecken

Küche: Einbauküche ohne Geschirrspüler

Möblierung: div. Tischlereinbauten

Stock: 3. Obergeschoss

Heizung: Fernwärme, Fußbodenheizung

Keller: ja

Beschreibung:

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung im 3. Liftstock überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und ein stilvolles Wohnambiente. Bereits im Eingangsbereich zeigt sich der hohe Wohnstandard: Eine Sicherheitstür, maßgefertigte Einbaumöbel, edles Echtholz-Eichenparkett sowie eine angenehme Fußbodenheizung sorgen von Beginn an für Komfort und ein sicheres Wohngefühl. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Vorraum, der mit einem integrierten Einbauschränk praktischen Stauraum bietet. Rechterhand befindet sich ein separates WC mit Handwaschbecken. Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereich. Bodentiefe Verglasungen sorgen für eine angenehme natürliche Belichtung und schaffen eine offene, freundliche Atmosphäre. Die hochwertige Einbauküche fügt sich nahtlos in den Wohnraum ein und lädt zum Kochen und Verweilen ein. Hier finden sowohl eine gemütliche Couch als auch ein Esstisch mühelos Platz. Ein französischer Balkon erweitert den Wohnbereich und

unterstreicht das helle, luftige Wohngefühl. Das Schlafzimmer präsentiert sich ebenso hell und freundlich und verfügt über einen maßgefertigten Einbauschränk, der optimalen Stauraum bietet. Ein weiterer französischer Balkon sorgt auch hier für viel Tageslicht und ein angenehmes Raumklima. Das Badezimmer ist zeitlos verfließt und mit einer Badewanne ausgestattet, ideal für entspannte Stunden nach einem langen Tag. Eine stilvolle und bestens ausgestattete Wohnung, die darauf wartet, ihr neues Zuhause zu werden.

Kosten:

Brutto HMZ: € 860,- inkl. Betriebskosten und gesetzlicher USt.

Kaution: € 4.300, -

Provision: keine

Lage + Infrastruktur:

Wohnen in Hernals, einem Stadtteil mit hoher Lebensqualität, großzügigen Grünflächen, Parkanlagen sowie vielen Freizeit-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten. Die gleichzeitige Nähe zum Stadtzentrum und zu Erholungsgebieten wie dem Schafberg, dem Pötzleinsdorfer Schlosspark und dem Wiener Wald machen den Bezirk zu einer hervorragenden Wohngegend, mitten in der Großstadt und doch in der Natur. In dieser sehr lebenswerten Lage, angrenzend an den 18. Wiener Bezirk, sind Sie bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Straßenbahnlinie 9 ist in 2 Gehminuten erreichbar und bringt Sie in nur 10 Minuten zum Westbahnhof. Am Elterleinplatz befindet sich die Straßenbahnlinie 43, mit der Sie eine direkte Verbindung zum Schottentor haben. Von der Straßenbahnhaltestelle Vinzenzgasse, die Sie in 3 Minuten erreichen, können Sie mit der Linie 42 binnen 2 Stationen das AKH sowie ebenfalls das Schottentor bequem und unkompliziert erreichen. Wenige Minuten zu Fuß entfernt befinden sich der Nahversorger Billa sowie das Einkaufszentrum Hernals, wo Sie bequem Ihre alltäglichen Einkäufe erledigen können. Für Sportler bietet der großzügig angelegte Lidlpark viel Platz, um Sport zu treiben oder sich von den vielen wunderschönen japanischen Zierkirschenbäumen inspirieren zu lassen.

Die in diesem Dokument enthaltenen Texte, Visualisierungen und Staging-Darstellungen dienen ausschließlich der Illustration. Sie wurden teilweise mithilfe von KI erstellt und stellen keine verbindliche Aussage über Ausstattung, Zustand oder Bebaubarkeit dar.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap