

**1210 // 3 Zimmer mit freiem Grünblick – Gartenbenützung
& ruhiges Wohnen in Leopoldau!**



Objektnummer: 202600000024

Eine Immobilie von Sattmann Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leopoldauer Platz
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 165,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Gesamtmiete	1.150,00 €
Kaltmiete (netto)	985,00 €
Kaltmiete	1.150,00 €
Betriebskosten:	165,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Gerald Jahn

Sattmann Immobilien
Severingasse 13/21
1090 Wien

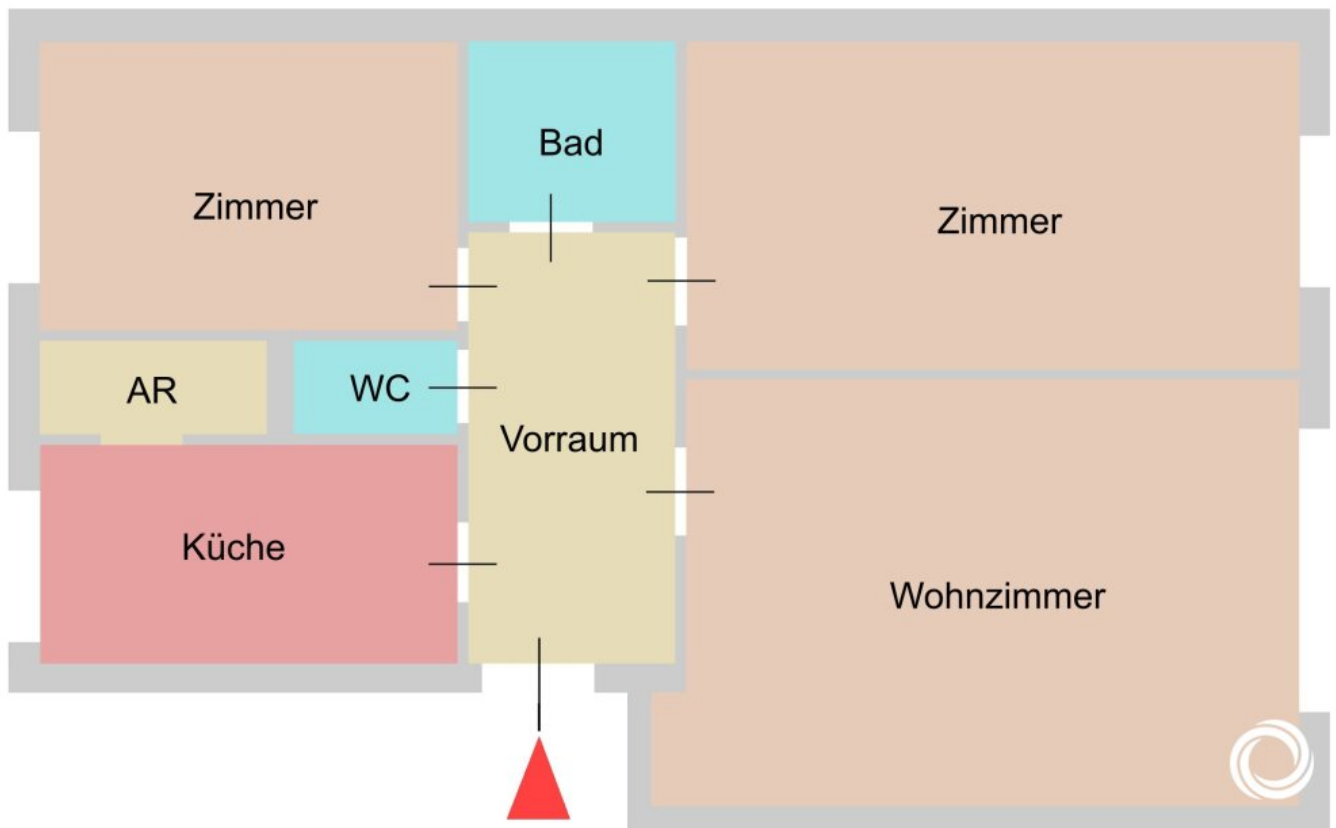
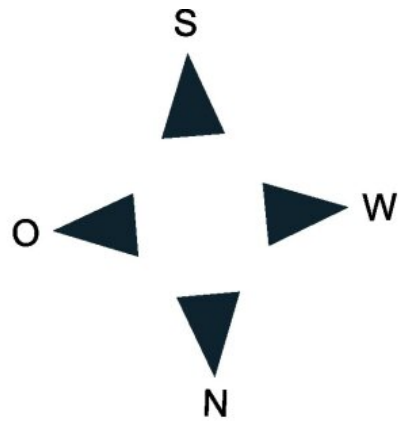












Objektbeschreibung

Wer sich nach Ruhe, Grün und einem angenehmen Wohnumfeld sehnt, findet hier eine seltene Gelegenheit. Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnhausanlage mit beinahe dörflichem Charakter am Leopoldauer Platz – einem Ort, an dem man den hektischen Alltag schnell hinter sich lässt. Die großzügige Gartenanlage mit Sitzmöglichkeiten lädt zum Verweilen ein und vermittelt ein Wohngefühl, das man in Wien selten findet.

Die rund **72 m²** große Wohnung überzeugt mit **drei zentral begehbaren Zimmern**, wodurch sie sowohl für Paare und Familien bestens geeignet ist. Große Fenster sorgen für helle Räume und bieten einen angenehmen Blick ins Grüne. Ein praktischer Abstellraum, ein geräumiges Kellerabteil sowie Gemeinschaftseinrichtungen wie Fahrradabstellraum und Trockenraum runden das Angebot sinnvoll ab.

Besonders praktisch ist die unmittelbare Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz: Die Autobuslinie 29A hält praktisch vor der Haustüre und verbindet die Wohnhausanlage rasch mit dem Bahnhof Floridsdorf sowie der U1. Gleichzeitig genießen Sie hier ein angenehm ruhiges Wohnumfeld mit viel Freiraum und Grünflächen direkt vor der Haustüre.

Verkehrsanbindung:

Autobus: 27A, 29A, 31A in unmittelbarer Nähe

Bahnhof Floridsdorf (ca. 15 Min. mit dem Bus)

U-Bahn:

U1 Aderklaaer Straße (ca. 10 Min. mit dem Bus)

U6 Floridsdorf

Zustand und Ausstattung:

+) Wandmalerei: weiß

+) Bodenbeläge: Laminat, PVC, Fliesen in Bad und WC

+) 3 Zimmer

+) Küche: Spüle, Ceran-Kochfeld, Backofen, Dunstabzugshaube, Kühlschrank mit Tiefkühlfach, Geschirrspüler, Waschmaschine, diverse Ober- und Unterkästen

+) Badezimmer: Waschbecken mit Unterschrank; Dusche; Alibert; Sprossenheizkörper;

+) WC

+) Aussenjalousien

+) Gegensprechanlage

+) Hauszentralheizung

+) Fahrradabstellraum

+) Gartenbenützung

+) Gemeinschafts-Trockenraum

Befristung:

5 Jahre

Stockwerk:

1. Stock ohne Lift

Raumaufteilung:

1 Vorzimmer, 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Abstellraum, 1 Badezimmer, 1 Toilette, 1 geräumiger Keller

Flächen in m2:

ca. 72

Energieausweis:

Gültig bis 21.09.2035

HWB: 65,6 kWh/m²a | Klasse: C

f GEE: 1,63 | Klasse: C

Monatliche Kosten in EUR:

Miete	985,00
Betriebskosten	165,00
Gesamt	1.150,00
Heizkosten-/Warmwasserakonto derzeit monatlich 120,00	

Kaution in EUR:

Kaution: 3.900

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 <750m

Klinik <2.250m

Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <1.250m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap