

## **HOF-ENSEMBLE – Ideale Balance zwischen Stadt und ländlichem Charme**



**Objektnummer: 51585**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Leopoldauer Platz 9-11           |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                        |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 94,09 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 37,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,83                           |
| Gesamtmiete                   | 1.649,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.303,38 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.499,09 €                       |
| Betriebskosten:               | 195,71 €                         |
| USt.:                         | 149,91 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



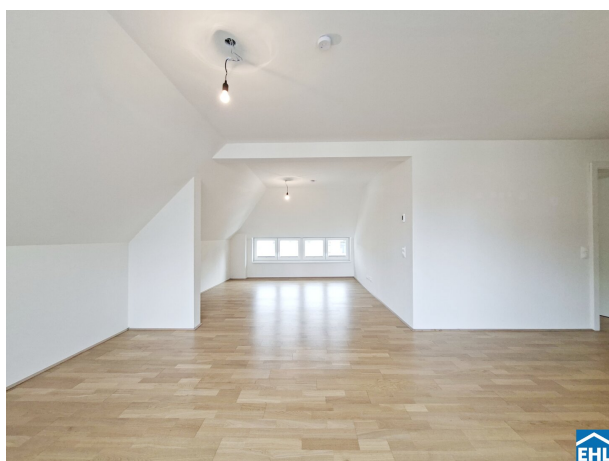
**Helena Rohrauer**

EHL Wohnen GmbH

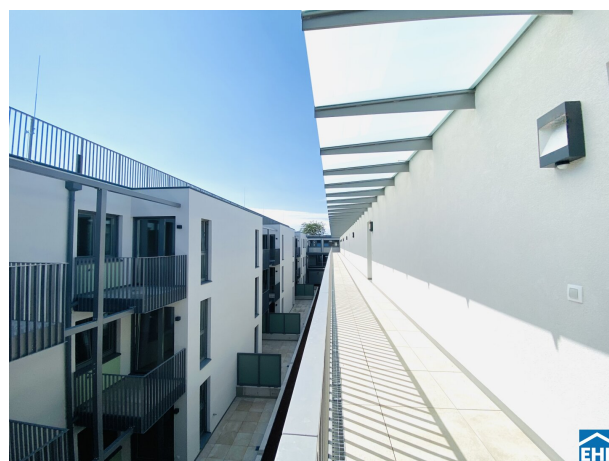


Mitglied des  
immobilienring.at

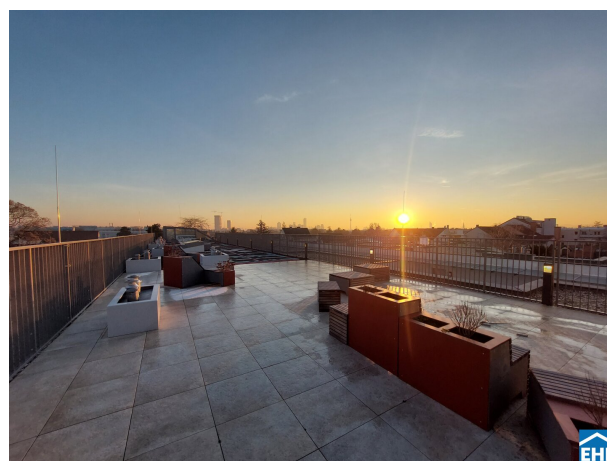
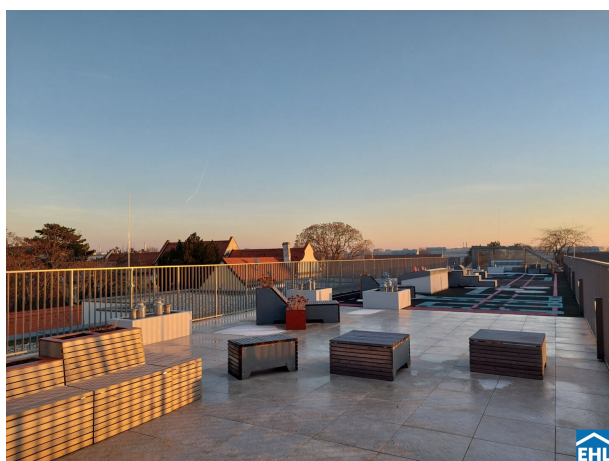


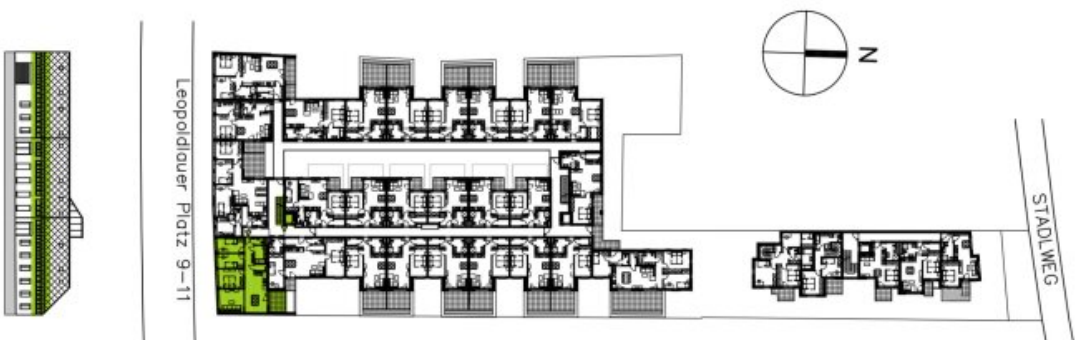












|                                                                            |         |
|----------------------------------------------------------------------------|---------|
| Leopoldauer Platz 9-11<br>1210 Wien<br>1. Obergeschoss, Top 25<br>Stiege 1 |         |
| 1 Vorräum                                                                  | 6,35m²  |
| 2 WC                                                                       | 1,63m²  |
| 3 Bad                                                                      | 6,10m²  |
| 4 Abstellraum                                                              | 1,92m²  |
| 5 Wohnküche                                                                | 42,70m² |
| 6 Zimmer                                                                   | 10,86m² |
| 7 Zimmer                                                                   | 10,61m² |
| 8 Zimmer                                                                   | 13,92m² |
| Gesamt                                                                     | 94,09m² |
| 9 Balkon                                                                   | 9,41m²  |

EIN PROJEKT DES  
NACHHALTIGER  
IMMOBILIENFONDS  
ÖSTERREICH



Klein-Ausbauplan - keine neue Garagen  
- keine neuen Garagen  
- Geringfügige Änderungen der Wohnfläche in Folge der  
- Überbauung ist zum Vorliegen von Einbaubau  
- nicht genehmigt  
- Die genehmigte Erweiterung dient  
zur Erweiterung und ist nicht Teil  
der Erweiterung



## Objektbeschreibung

### **LEO XXI – Ideale Balance zwischen Stadt und ländlichem Charme**

Für Naturmenschen, die sich auch zur Stadt hingezogen fühlen, bietet Ihnen das Grätzl am Leopoldauer Platz mit seiner ausgezeichneten Verkehrsanbindung sowie den weitläufigen Feldern, die sich wunderbar für lange Spaziergänge oder eine Fahrradtour am Wochenende eignen das Richtige. Hier wird eine einwandfreie Balance zwischen Stadt- und Landleben garantiert.

Am Leopoldauer Platz 9-11 entstanden 76 wunderschöne Mietwohnungen. Durch den nahezu perfekten Mix aus 1 - 4 Zimmer Einheiten und den 44 Tiefgaragenstellplätzen, eignet sich das Projekt optimal für Singles, Pärchen als auch für Familien.

Die Wohnung selbst befindet sich i. 1. Dachgeschoss und verfügt über eine Wohnküche, drei getrennt begehbare Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, einen Abstellraum sowie einen Vorraum. Die Terrasse rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

#### **Wohnungsausstattung:**

- Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe
- Temperierung der Wohnungen im Sommer über den Fußboden
- Gegensprechanlage
- Eichenholz Parkettböden, Großformatige Fliesen
- Moderne Bäder mit Waschmaschinenanschluss
- 3-fach verglaste Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz
- Hochwertige, vollausgestattete Küchen
- Kellerabteil

Im Haus befinden sich ein Lift, Fahrradabstellraum, ein Kleinkinderspielfeld, sowie eine Dachterrasse!

Tiefgaragenstellplätze können für EUR 95,00 brutto/monatlich angemietet werden

## **Die Lage**

Die Liegenschaft Leopoldauer Platz 9-11 befindet sich im historischen Ortskern des 21. Wiener Gemeindebezirks.

Hier wird die Nähe zur Natur mit bester Nahversorgung und Stadtanbindung vereint. In nur 5 Gehminuten erreichen Sie den Karl-Seidl-Park, welcher Sie zum Entspannen oder einer gemütlichen Joggingrunde einlädt. Außerdem finden Sie in der unmittelbaren Umgebung zahlreiche Supermärkte, Gastronomiebetriebe, Apotheken, Schulen und einen Kindergarten.

Die nur 3 Gehminuten entfernte Bushaltestelle der Linie 31A bringt Sie in wenigen Minuten zur U-Bahnstation U1 Kagraner Platz, mit welcher Sie in nur 15 Minuten die wunderschöne Wiener Innenstadt erreichen. Auch Autofahrer schätzen die Verkehrsgünstige Lage.

Das beliebte Einkaufszentrum Citygate mit vielfältigem Shoppingangebot und zahlreichen interessanten Events liegt nur 1,4 km entfernt.

## **Öffentliche Verkehrsmittel und Haltestellen:**

- U-Bahnstationen: Rennbahnweg U1 in 1400 m, Kagraner Platz U1 in 1900 m
- Bushaltestelle: Eipeldauerstraße, Bus 27A, 29A in 180 m
- Bushaltestelle: Leopoldauer Straße, Bus 27A, 31A in 240 m

## **Alltags- und Nahversorgung:**

- Div. Supermärkte (Billa in 450 m, Penny in 600 m, Lidl in 700 m)

- Biobauernhof mit Hofladen Drogerie in 60 m
- Citygate Shopping Einkaufszentrum in 1400 m

**Bildungseinrichtungen:**

- Kindergarten sowie Schuleinrichtungen fußläufig erreichbar

**Gesundheit:**

- Praktischer Arzt in 750 m
- Apotheke in 700 m
- Zahnarzt in 350 m
- Kinderarzt in 1600 m

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten:**

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungskosten

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 <100m

Apotheke <425m

Klinik <2.375m

Krankenhaus <2.350m

**Kinder & Schulen**

Schule <375m

Kindergarten <250m

Universität <1.050m

Höhere Schule <1.525m

**Nahversorgung**

Supermarkt <225m

Bäckerei <375m

Einkaufszentrum <1.175m

**Sonstige**

Geldautomat <650m

Bank <1.125m

Post <225m

Polizei <1.350m

**Verkehr**

Bus <75m

U-Bahn <1.050m

Straßenbahn <1.400m

Bahnhof <1.050m

Autobahnanschluss <2.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.