

Top-Modernes Studio mit großem Balkon im Leopold Quartier - Erstbezug



Objektnummer: 1882

Eine Immobilie von ADEMUS Immobilien KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	34,63 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,26 m ²
Heizwärmebedarf:	A 20,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Gesamtmiete	990,00 €
Kaltmiete (netto)	779,73 €
Kaltmiete	900,00 €
Betriebskosten:	120,27 €
USt.:	90,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



DI Christian Lanjus-Wellenburg



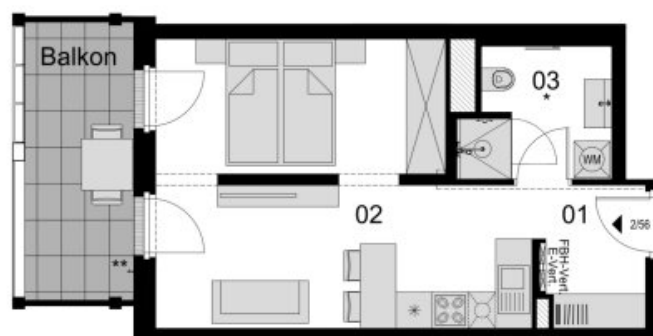






Obere Donaustraße 23 | 1020 Wien
STIEGE 2 | 4.Obergeschoß | Top 56

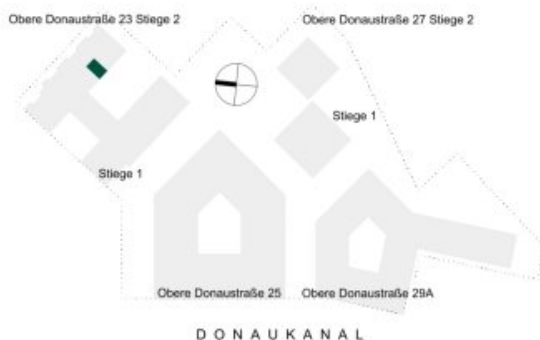
**Leopold
Quartier**
 LIVING



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
 Maßstab in Meter



Lage im Gebäude



Wohnnutzflächen

- 01** Vorraum
4,04 m²
- 02** Wohnküche
25,47 m²
- 03** Bad / WC
5,12 m²

GESAMT
 34,63 m²

Nebenflächen

- Balkon
8,26 m²
- Kellerabteil
2,26 m²

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten (ausgenommen Sanitärausstattungsgegenstände).
 Flächenangaben basieren auf derzeitigem Planungsstand und können ausfuhrungsbedingt geringfügig abgeändert werden. Ansonsten gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
 Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbeleinbauten sind Naturmaße zu nehmen.
 * Abweichende Raumhöhe siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung. ** Frostsicheres AV DN 15 - Kemperventil

Stand: 16.05.2024

Developed by



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien!

Die Wohnung mit ca. 35 m² besticht durch ihren modernen Wohnkomfort in bester Lage und dem Erstbezug-Charakter – alles ist neu, frisch und hochwertig ausgestattet. Der offene Wohnraum mit Parkettboden schafft eine warme und einladende Atmosphäre. Die integrierte Einbauküche lässt keine Wünsche offen und ist ideal für das Zubereiten Ihrer Lieblingsgerichte. Ein Highlight ist der süd-westlich ausgerichtete Balkon, der Ihnen einen angenehmen Rückzugsort im Freien bietet, perfekt für entspannte Stunden oder einen sonnigen Abendausklang.

Technisch ist die Wohnung auf dem neuesten Stand: Erdwärme und Solarenergie sorgen für nachhaltige und umweltfreundliche Energieversorgung. Die Fußbodenheizung und Zentralheizung garantieren wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit, im Sommer ermöglicht das Heizsystem die Umschaltung auf eine Kühlung der Räume. Das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche ausgestattet. Ein Personenaufzug erleichtert den Alltag und sorgt für barrierefreien Zugang.

Im Gebäude befinden sich zahlreiche Angebote, die den Komfort deutlich erhöhen und über ein zentrales Buchungssystem einfach gebucht und abgerechnet werden: Co-Workspace, Sauna zur individuellen Nutzung, Fitness Raum, Waschküche, Dachterrasse zur allgemeinen Nutzung, Fahrradräume,

Auch die Lage mit sonniger Südwest-Ausrichtung überzeugt auf ganzer Linie: Das charmante Studio befindet sich im begehrten 2. Bezirk, eingebettet in das top-moderne Leopold Quartier, einem herausragendem Holz-Hybrid-Bauwerk. Ideal gelegen nahe Rossauer Brücke und Rembrandtstraße und direkt angrenzend an den 1. Bezirk, bietet es höchste Lebensqualität. Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus, U-Bahn, Straßenbahn garantieren eine perfekte Anbindung an das gesamte Stadtgebiet. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar – von Ärzten, Apotheken, Schulen und Kindergärten bis hin zu Supermärkten.

Ein ideales Studio für Singles, Studierende oder Berufstätige, die eine zentrale, moderne und komfortable Wohnung in unmittelbarer Nähe zum 1. Bezirk suchen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihre neue Wohlfühloase im 2. Bezirk wartet auf Sie!

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap