

**PÄRCHEN-HIT: moderne Wohnung mit Balkon I vor den
Toren Wiens I hochwertige Ausstattung I gute
Verkehrsanbindung**



Objektnummer: 17127

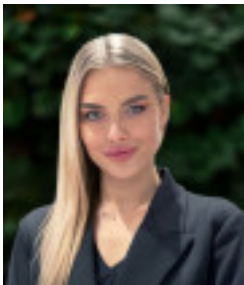
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2333 Leopoldsdorf
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	989,00 €
Kaltmiete (netto)	899,09 €
Kaltmiete	899,09 €
USt.:	89,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

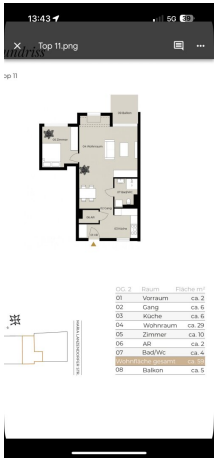


Elina Strautmane

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

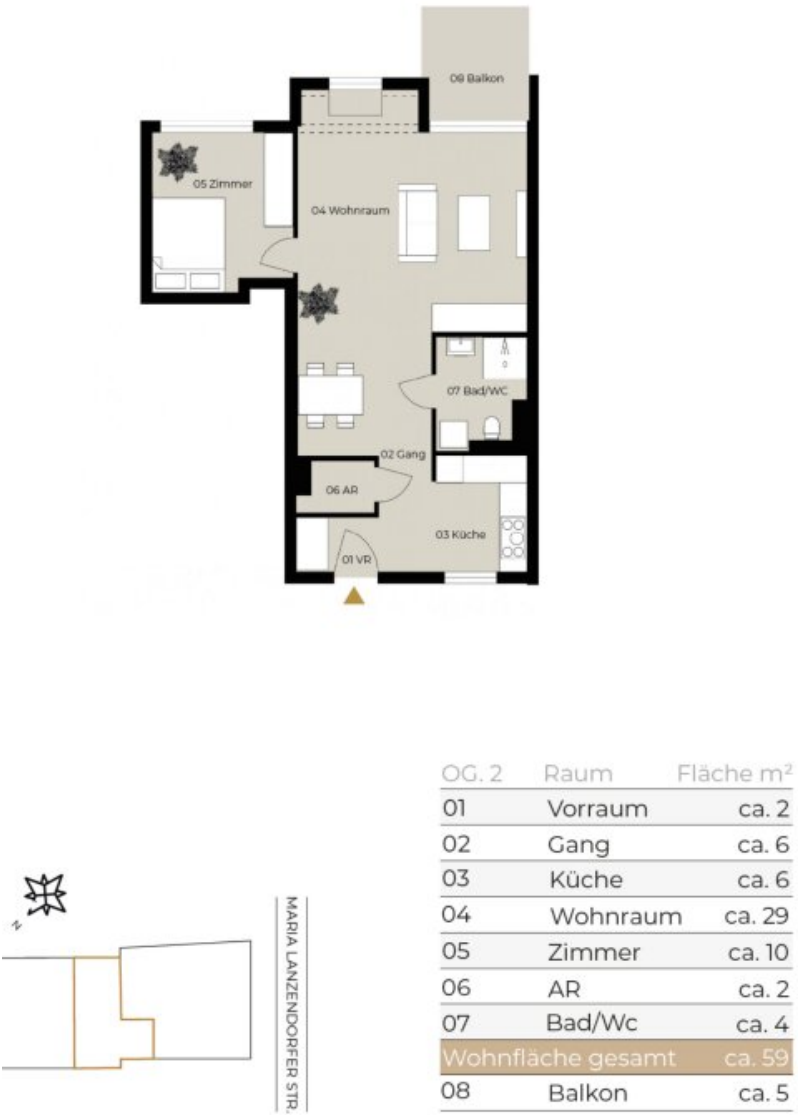
T +43 1 3709098







op 11



Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Leopoldsdorf gelangt diese **moderne 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 59 m² Wohnfläche und einem ca. 5 m² großen Balkon** zur Vermietung.

Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung. Die Küche ist räumlich vom großzügigen Wohnzimmer getrennt und bietet dadurch einen eigenen, abgeschlossenen Kochbereich.

Zur hochwertigen Ausstattung zählen unter anderem eine moderne Küche, Fußbodenheizung, europäischer Eichenparkett, 3-fach verglaste Fensterelemente der Marke Schüco sowie elektrisch betriebene Raffstores.

Das Badezimmer verfügt über eine bodenebene Dusche im modernen Keramik-Stil sowie hochwertige Sanitäranlagen der Marke Laufen Pro. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Auf Wunsch kann zusätzlich ein **Garagenstellplatz um € 89,- monatlich inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer** angemietet werden.

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer
- Separat angeordnete Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Abstellraum
- Balkon

- Kellerabteil

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: 989,-- Euro inkl. Betriebskosten, USt.

Garagenstellplatz möglich: 89,-- Euro inkl. Betriebskosten, USt.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

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

Die Wohnung ist ab **sofort** verfügbar

Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane 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

Bank <1.000m

Geldautomat <500m

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