Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Tiefgaragenplatz nur 600m vom Praterstern



Objektnummer: 2164/47

Eine Immobilie von CLMM Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien,Leopoldstadt
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,45 m²
Nutzfläche:	66,67 m²
Gesamtmiete	1.299,95 €
Kaltmiete (netto)	1.011,20 €
Kaltmiete	1.180,30 €
Betriebskosten:	169,10 €
USt.:	119,65 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Constantin Leeb

CLMM Immobilien GmbH
Strohgasse 21 / 7, Wien, Österreich
1030 Wien

H +43 664 815 70 02





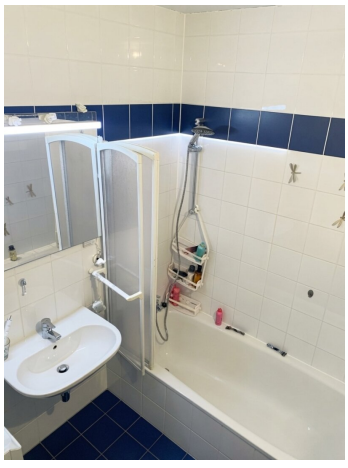












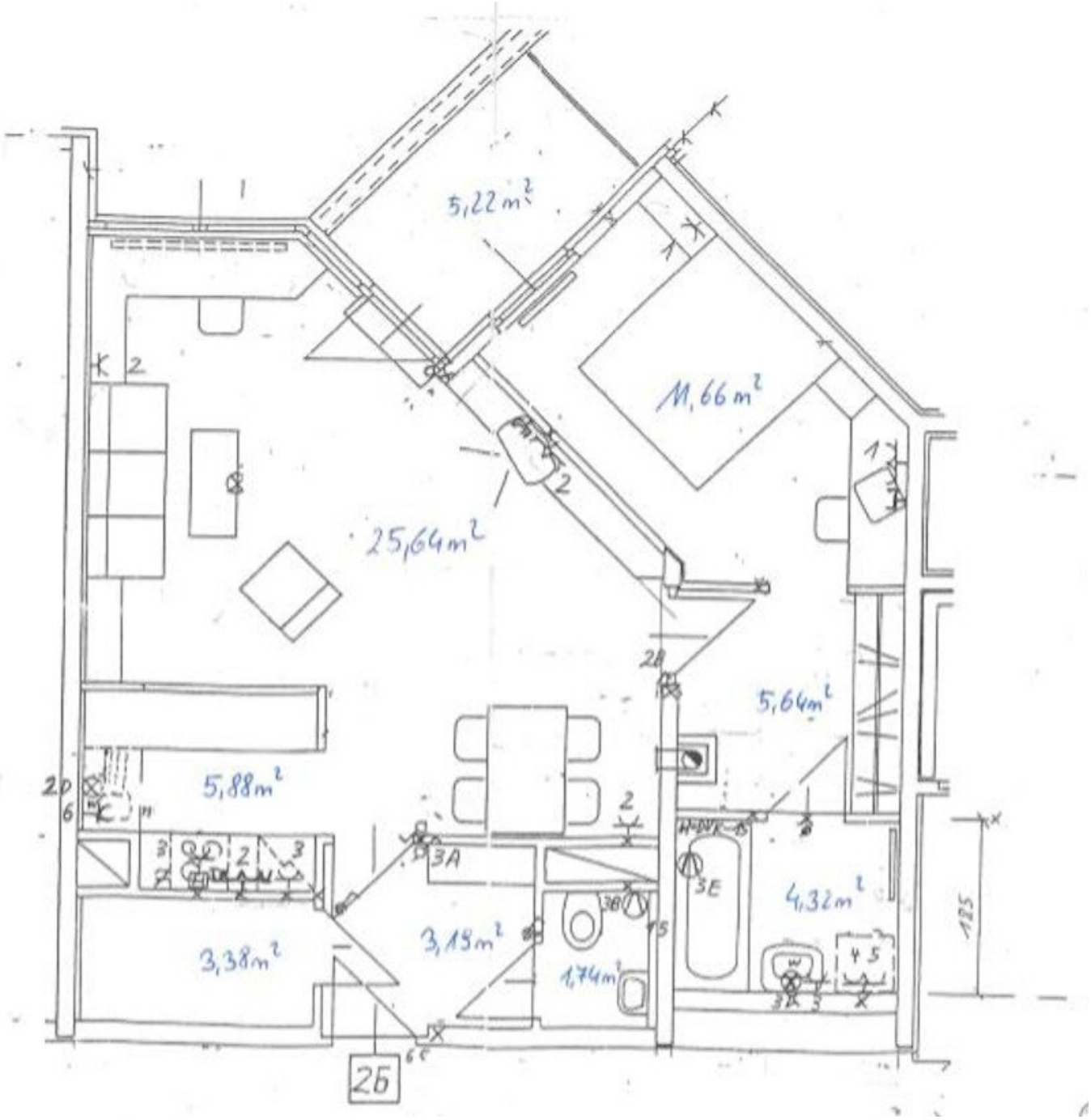







228




5,22 m²
11,66 m²
25,64 m²
5,64 m²
5,88 m²
3,38 m²
3,18 m²
1,74 m²
4,32 m²
1,85
2B
3A
3B
3E
26

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten 2. Wiener Gemeindebezirk. Diese gepflegte Wohnung verbindet angenehmen Wohnkomfort mit einer ausgezeichneten Lage und bietet auf rund 67 m² ein vielseitiges Zuhause für Singles, Paare oder kleine Familien.

Der durchdachte Grundriss schafft eine einladende Atmosphäre und lässt Raum für individuelle Wohnideen. Parkett verleiht den Wohnbereichen eine warme, wohnliche Ausstrahlung, während pflegeleichte Fliesen praktische Akzente setzen. Die Einbauküche ist bereits vorhanden und bietet eine komfortable Grundlage für den Alltag und gesellige Kochabende. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und lädt dazu ein, nach einem langen Tag zu entspannen. Ein separates Gäste-WC ergänzt den praktischen Wohnkomfort.

Ein besonderes Plus ist die Loggia, die den Wohnraum nach draußen erweitert und einen angenehmen Platz für eine kleine Auszeit bietet. Zusätzlich sorgt die ca. 5 m² grosse Freifläche für einen freundlichen Start in den Tag. Ob beim ersten Kaffee am Morgen oder beim entspannten Lesen an der frischen Luft – hier genießen Sie einen geschützten Rückzugsort mitten in der Stadt. Ein weiteres highlight ist ein der Wohnung zugeordneter Abstellraum am Ende vom Gang im selben Stockwerk, er ist ca. 2m² groß, und diese Fläche ist in der Nutzfläche nicht eingerechnet!

Das solide Massivbaugebäude und der gepflegte Zustand der Wohnung machen dieses Angebot besonders attraktiv. Auch an den Alltag ist gedacht: Ein Tiefgaragenplatz in der hauseigenen Garage bietet eine komfortable Parkmöglichkeit und erspart die Parkplatzsuche im dicht bebauten Stadtgebiet. Die Miete für den Stellplatz ist in der Gesamtmiete inkludiert.

Die Lage im 2. Bezirk überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur und kurze Wege. Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof befinden sich in der Umgebung und ermöglichen eine flexible Verbindung innerhalb Wiens sowie darüber hinaus. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien sind rasch erreichbar. Auch Arzt, Apotheke und Klinik liegen in der Nähe. Schulen, Kindergarten und Universität ergänzen das vielseitige Angebot und machen die Lage für unterschiedlichste Lebenssituationen interessant.

Hier treffen urbanes Wohnen, praktische Ausstattung und ein angenehmes Wohngefühl aufeinander. Die monatliche Gesamtbelastung (inkl, Miete, BK, USt) beträgt 1.399,74 €. Eine gepflegte Wohnung mit Loggia, Einbauküche, Gäste-WC und Tiefgarage – eine attraktive Gelegenheit, sich im 1020 Wien ein neues Zuhause zu schaffen.

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap