Neuwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon | Einbauküche, Fußbodenheizung & Lift



Objektnummer: 6352/2761

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2333 Leopoldsdorf
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,14 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,12 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Gesamtmiete	862,80 €
Kaltmiete (netto)	784,36 €
Kaltmiete	784,36 €
USt.:	78,44 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

AURELIUM REAL ESTATE GmbH

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Opernring 1 / R745-748
1010 Wien

T +43 664 4515855

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











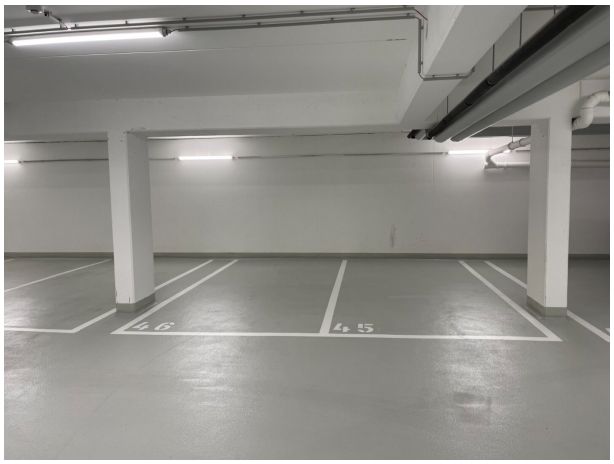


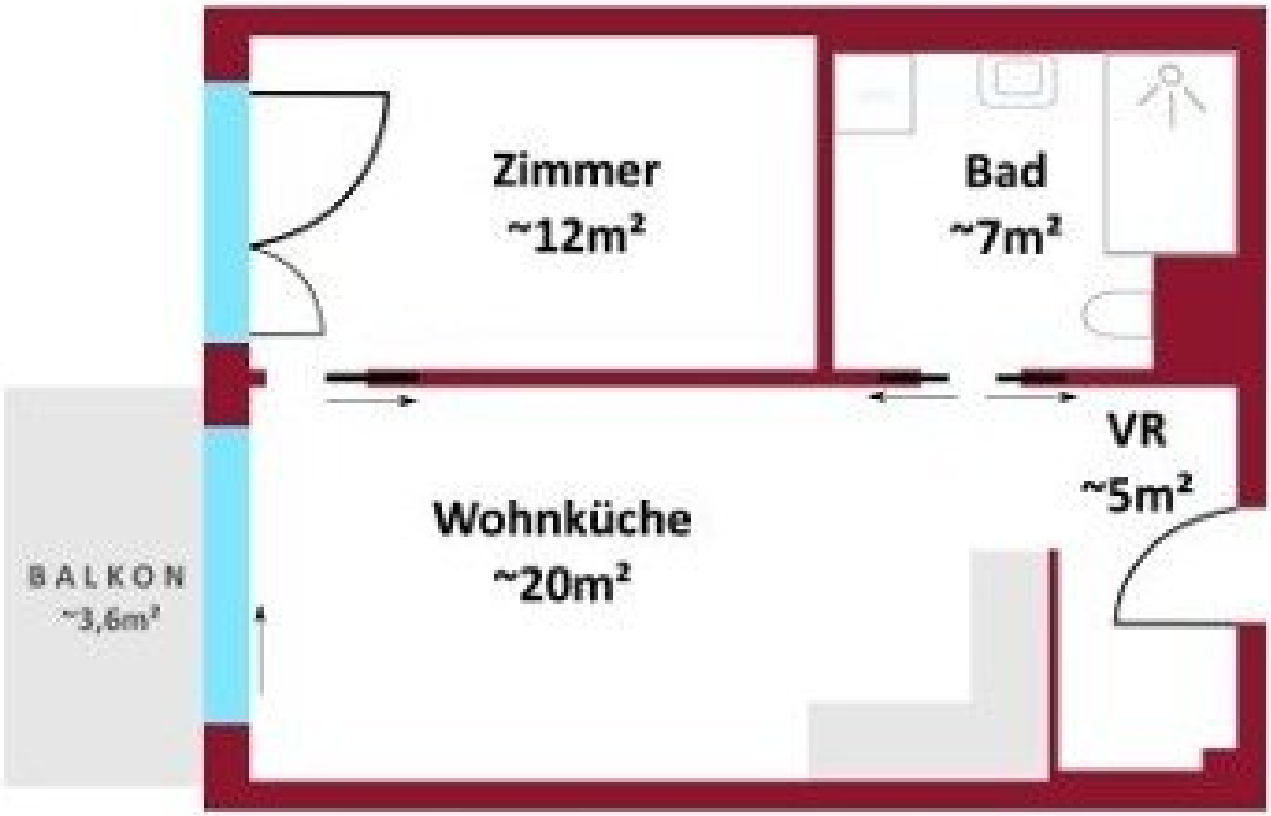


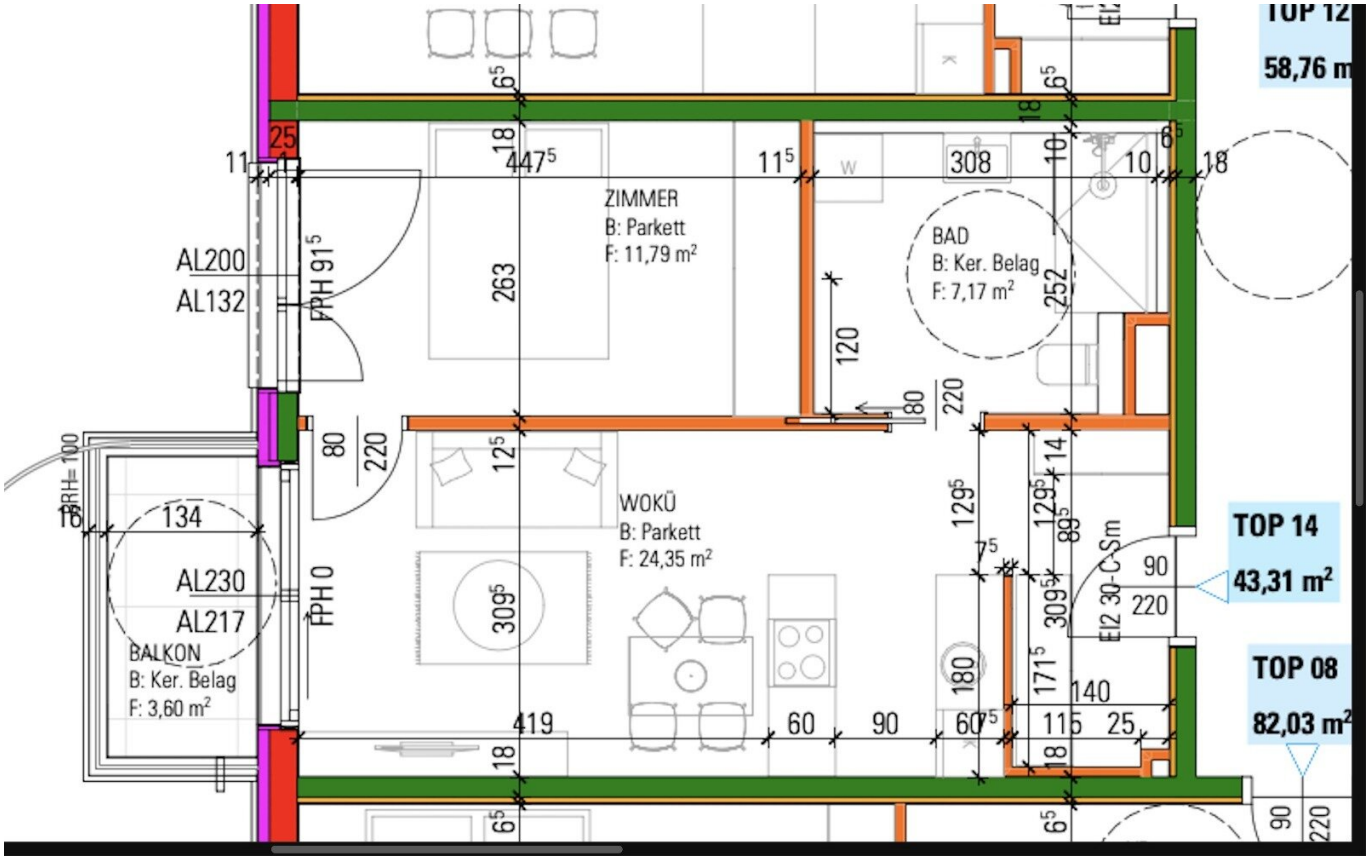







4 6
5 5


Zimmer
~12m²
Bad
~7m²
VR
~5m²
Wohnküche
~20m²
BALKON
~3,6m²


TOP 12
58,76 m
ZIMMER
B: Parkett
F: 11,79 m²
BAD
B: Ker. Belag
F: 7,17 m²
WOKÜ
B: Parkett
F: 24,35 m²
BALKON
B: Ker. Belag
F: 3,60 m²
AL200
AL132
AL230
AL217
FPH 91
FPH 0
TOP 14
43,31 m²
TOP 08
82,03 m²
EI2 30-C-Sm

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Leopoldsdorf – mit Balkon, hochwertiger Ausstattung und guter Anbindung nach Wien! Die Wohnung wird gerade neu ausgemalt, aktuelle Fotos folgen in Kürze!

Highlights

- Attraktive 2-Zimmer-Mietwohnung mit rund **43,14 m² Wohnfläche**
- **Ca. 3,60 m² großer Balkon**
- Fußbodenheizung und Eichenparkett in Landhausdiele
- Voll ausgestattete Einbauküche
- Dreifach verglaste Fenster mit Raffstores
- 1. Obergeschoss mit Lift
- Kellerabteil und bis zu zwei Tiefgaragenplätze verfügbar

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss mit Lift** und bietet auf rund **43,14 m² Wohnfläche** eine durchdachte Raumaufteilung mit angenehmem Wohnkomfort. Der eigene Balkon erweitert den Wohnbereich um einen gemütlichen Platz im Freien – ideal für den ersten Kaffee am Morgen oder entspannte Stunden nach Feierabend.

Das Herzstück der Wohnung bildet die rund **20 m² große Wohnküche**, die Platz für gemeinsames Kochen, Essen und Wohnen bietet. Die vorhandene **Einbauküche** ist mit Mikrowelle, Backrohr, Herd, Kühlschrank mit Gefrierfach sowie Geschirrspüler ausgestattet und ermöglicht einen unkomplizierten Start im neuen Zuhause.

Das rund **12 m² große Schlafzimmer** bietet einen gemütlichen Rückzugsort. Ergänzt wird die Raumaufteilung durch einen einladenden Vorraum sowie ein rund **7 m² großes Badezimmer** mit hochwertiger Sanitärausstattung.

Edler **Eichenparkett in Landhausdiele** verleiht den Wohnräumen eine warme Atmosphäre, während großformatige Fliesen im Badezimmer und Vorraum das Ausstattungsbild ergänzen. Die **Fußbodenheizung** sorgt für angenehme Wärme. Dreifach verglaste Fenster und **Raffstores als außenliegender Sonnenschutz** bieten zusätzlichen Komfort.

Ein eigenes **Kellerabteil** schafft praktischen Stauraum. Im Haus stehen außerdem ein **Fahrradraum und ein Kinderwagenraum** zur Verfügung. Ein Glasfaseranschluss ergänzt die Ausstattung und bietet eine gute Grundlage für Homeoffice und digitale Unterhaltung.

Die monatliche Miete für die Wohnung beträgt **EUR 862,80 inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer**. Ein Tiefgaragenplatz ist verpflichtend um **EUR 90,– monatlich inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer** anzumieten. Somit beträgt die **monatliche Gesamtmiete inklusive eines Tiefgaragenplatzes EUR 952,80**. Bei Bedarf kann ein zweiter Tiefgaragenplatz um weitere **EUR 90,– monatlich inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer** angemietet werden. Die **Kaution beträgt EUR 2.858,40**.

Die Lage überzeugt mit kurzen Wegen im Alltag: Eine **Busstation befindet sich direkt gegenüber**, ein BILLA PLUS sowie Kindergarten und Volksschule liegen laut vorliegenden Angaben rund **300 Meter entfernt**. Auch das Gemeindeamt und Allgemeinärzte sind fußläufig erreichbar. Die öffentliche Verkehrsanbindung ermöglicht eine bequeme Weiterfahrt nach Wien und zur U1.

Diese Wohnung verbindet eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattungsdetails und einen eigenen Balkon zu einem attraktiven Gesamtpaket – ideal für Singles oder Paare, die ein komfortables Zuhause nahe Wien suchen.

Beim angegebenen Betrag handelt es sich um **keinen Fixpreis** - dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage. Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: +43 664 4515855

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <6.000m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <4.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <6.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap