

Die schönste 2 Zimmer- Gartenwohnung im 20. Bezirk Brigittenau



Garten Terrasse

Objektnummer: 3836_171
Eine Immobilie von RE/MAX Up

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	ca. 2008
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	42,00 m ²
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	334.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Ing. Philipp Blaha

RE/MAX Up
Raiffeisenstraße 2
7071 Rust







Der Plan dient zur Veranschaulichung der Bauaufstellung

Objektbeschreibung

Die perfekte 2 Zimmer- Gartenwohnung in Wien 20. Bezirk!

Da die Immobilie teilweise noch bewohnt ist, wäre die nächste Besichtigungsmöglichkeit am 16. 6. um 18:00 Uhr.

Geniale Lage!
Top Grundriss!
Wunderschöner Garten!

Zum Verkauf gelangt diese moderne Gartenwohnung in der Leystraße 25, 1200 Wien!

Das Objekt:

Vorraum.

Schlafzimmer.

Offenes Wohnzimmer mit Küche.

Badezimmer mit Badewanne.

Separates WC.

Terrasse / Loggia - sonnenseitig nach Westen ausgerichtet.

Garten 42m² - davon 17,5m² begrünter Rasen.

Keller ebenerdig, modern und trocken auf 3m².

Technik und Zustand:

Sehr guter neuer Zustand.

Baujahr 2008.

Niedrigenergiebauweise.

Wohnfläche 66m².

Fliesen- und Laminatboden.

Heizung:

Fernwärme.

Heizradiatoren. Einzel verstellbar.

Infos:

Die Wohnung kann ab 1. Juli bezogen werden.

Tiefgaragenparkplätze sind frei und können für zirka 95 Euro im Monat angemietet werden.

Im Nebengebäude gibt es eine Waschküche mit Trockner zur allgemeinen Nutzung.

Eigener Waschmaschinenanschluss im Badezimmer.

Sat TV Anschluss.

Es ist ein Kinderspielplatz und ein Volleyballplatz (Zugang nur für die Leystraße 25) vorhanden.

Die Wohnung ist durch den Garten perfekt für Katzen- oder Hundebesitzer!

Rollstuhlgerecht 100% Barrierefrei.

Kosten:

Vorschreibung Betriebskosten 193,99 Euro pro Monat.

Vorschreibung Fernwärme 114,88 Euro pro Monat.

Strom je nach Verbrauch.

Lage Leystraße 25 1220 Wien:

Kindergarten, Schule und Einkaufen in unmittelbarer Nähe!

7min zu Fuß zur Donau!

15min zu Fuß auf die Donauinsel!

10min zu Fuß zur U6 Handelskai.

Das Wohnen in der Leystraße 25 in Brigittenau bietet zahlreiche Vorteile. Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr aus: Die Buslinien 11A und 5A halten direkt vor dem Haus, während die Straßenbahnlinien 31, 33 und 2 sowie die U6-Station Handelskai in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten wie die Millennium City mit zahlreichen Geschäften, Restaurants und einem Kino. Für Freizeitaktivitäten bietet die Umgebung vielfältige Optionen: Die Donauinsel lädt zum Radfahren, Laufen oder Entspannen ein. Zusätzlich sorgen Grünflächen und Parks in der Umgebung für eine hohe Lebensqualität. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Umgebung macht die Leystraße zu einem begehrten Wohnort in Wien.

Ihr Interesse wurde geweckt? Dann fragen Sie JETZT an, um sämtliche Fotos, die genaue Adresse, sowie den Link zur Online-Besichtigung zu bekommen. Nützen Sie die Gelegenheit, dank modernster Technik, noch vor Ihrem persönlichen Besichtigungstermin einen virtuellen Rundgang durch die gesamte Liegenschaft zu unternehmen. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär 32.2 kW

mebeda h/(m²a)

rf:

Klasse B

Heizwär

mebeda

rf:

Faktor 0.9

Gesamt

energie

effizienz

:

Klasse B

Faktor

Gesamt

energie

effizienz

: