

## Schöne 2-Zimmer-Gartenwohnung nahe Friedrich-Engels-Platz



Wohnzimmer

**Objektnummer: 3801\_1129**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leystraße 25
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	ca. 2008
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	17,60 m <sup>2</sup>
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 32,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,90
Kaufpreis:	334.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Katrin Valk**

RE/MAX Together







RE/MAX  
Der Plan dient zur Verdeutlichung der Raumstruktur.

## Objektbeschreibung

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 42m<sup>2</sup> - davon 17,5m<sup>2</sup> begrünter Rasen.

Keller ebenerdig, modern und trocken auf 3m<sup>2</sup>.

Technik und Zustand:

Sehr guter neuer Zustand.

Baujahr 2008.

Niedrigenergiebauweise.

Wohnfläche 66m<sup>2</sup>.

Fliesen- und Laminatboden.

Heizung:

Fernwärme.

Heizradiatoren. Einzel verstellbar.

Infos:

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.

Lage

Kindergarten, Schule und Einkaufen in unmittelbarer Nähe!

7min zu Fuß zur Donau!

15min zu Fuß auf die Donauinsel!

10min zu Fuß zur U6 Handelskai.

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 Lage zu einem begehrten Wohnort in Wien.

Ihr Interesse wurde geweckt? Dann fragen Sie jetzt an, um 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:

Heizwärmebedarf: 32.2 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergieeffizienz: 0.9

Primärenergieeffizienz:

Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz B

Primärenergieeffizienz

z: