

## **Tichy und U1 ums Eck**



**Objektnummer: 7485/215**

**Eine Immobilie von Arthur Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                   |
|-------------------|-----------------------------------|
| Adresse           | Leibnizgasse                      |
| Art:              | Wohnung                           |
| Land:             | Österreich                        |
| PLZ/Ort:          | 1100 Wien                         |
| Zustand:          | Gepflegt                          |
| Alter:            | Neubau                            |
| Wohnfläche:       | 47,00 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:           | 2                                 |
| Bäder:            | 1                                 |
| WC:               | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:  | D 115,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtmiete       | 850,00 €                          |
| Kaltmiete (netto) | 633,97 €                          |
| Kaltmiete         | 772,72 €                          |
| Betriebskosten:   | 138,75 €                          |
| USt.:             | 77,28 €                           |
| Provisionsangabe: |                                   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



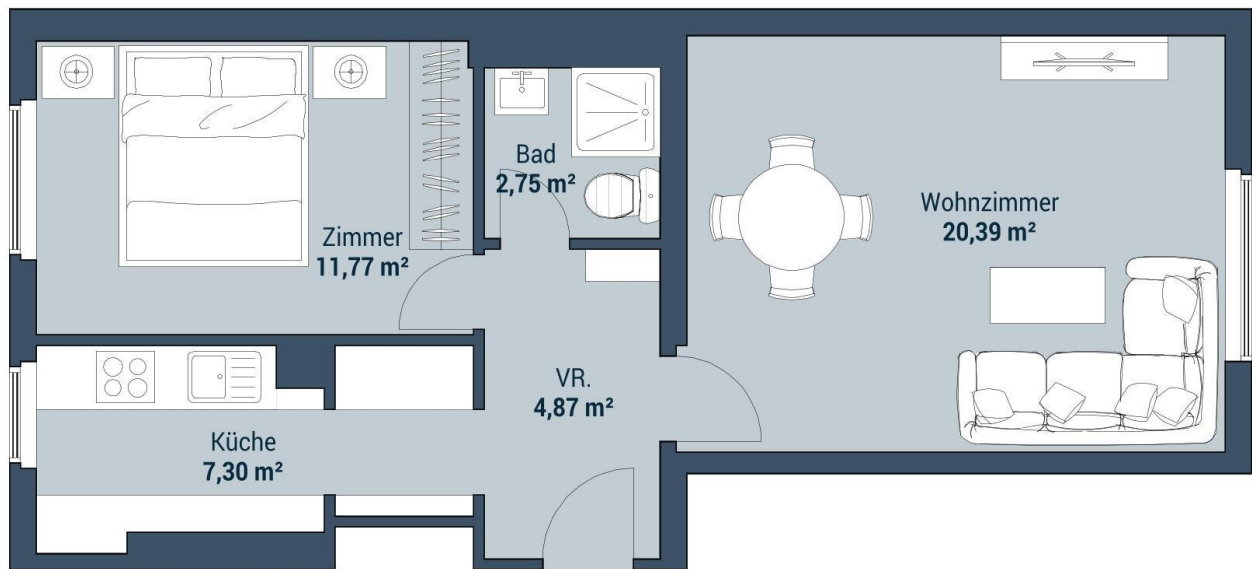
**Claudia Baumgartner**

Arthur Real GmbH  
Handelskai 300A / I / EG09  
1020 Wien









## Objektbeschreibung

Willkommen in der **Leibnizgasse**! Diese charmante Wohnung mit ca. **47 m² Wohnfläche** im 3. Liftstock überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, ruhiger Innenhoflage des Schlafzimmers und bester urbaner Infrastruktur.

### Raumaufteilung und Ausstattung im Überblick:

- **Separat gelegene Küche** mit allen notwendigen Geräten – ideal zum Kochen & Genießen
- **Helles Wohnzimmer** (ca. 20 m²)
- **Gemütliches Schlafzimmer** (ca. 12 m²) – der perfekte Rückzugsort
- **Badezimmer mit Dusche und WC**
- **Geräumiger Vorraum** mit Waschmaschinenanschluss
- **Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum
- **Mehrfach verglaste Fenster** – erst vor wenigen Jahren modernisiert
- **Fahrradraum im Haus**
- **Garten im Innenhof zur Allgemeinnutzung** - eine seltene Oase mitten in der Stadt!

### Lage & Infrastruktur:

Die Lage könnte kaum besser sein: Die **Favoritenstraße**, eine der größten und lebendigsten Einkaufsstraßen Wiens, liegt nur wenige Schritte entfernt. Hier finden Sie:

- Zahlreiche Supermärkte, Shops und Boutiquen
- Internationale Gastronomie
- Fitnessstudios und Sporteinrichtungen

Auch die **öffentliche Verkehrsanbindung** lässt keine Wünsche offen:

- **U1 Reumannplatz** – in wenigen Minuten ins Stadtzentrum oder zur Donauinsel

- Straßenbahnlinien: 6 & 11
- Buslinien: 7A, 14A, 65A, 66A, 68A & 68B
- **Hauptbahnhof & S-Bahn-Anbindung** in der Nähe

Diese Wohnung ist ideal für Singles oder Paare, die das urbane Leben lieben, aber auf Ruhe und Grünblick nicht verzichten möchten.

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap