

## Charmante 2-Zimmer-Wohnung in der Leebgasse



**Objektnummer: 92664**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leebgasse 60
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	36,55 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Gesamtmiete	849,00 €
Kaltmiete (netto)	691,41 €
Kaltmiete	771,82 €
Betriebskosten:	80,41 €
USt.:	77,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Minarik**

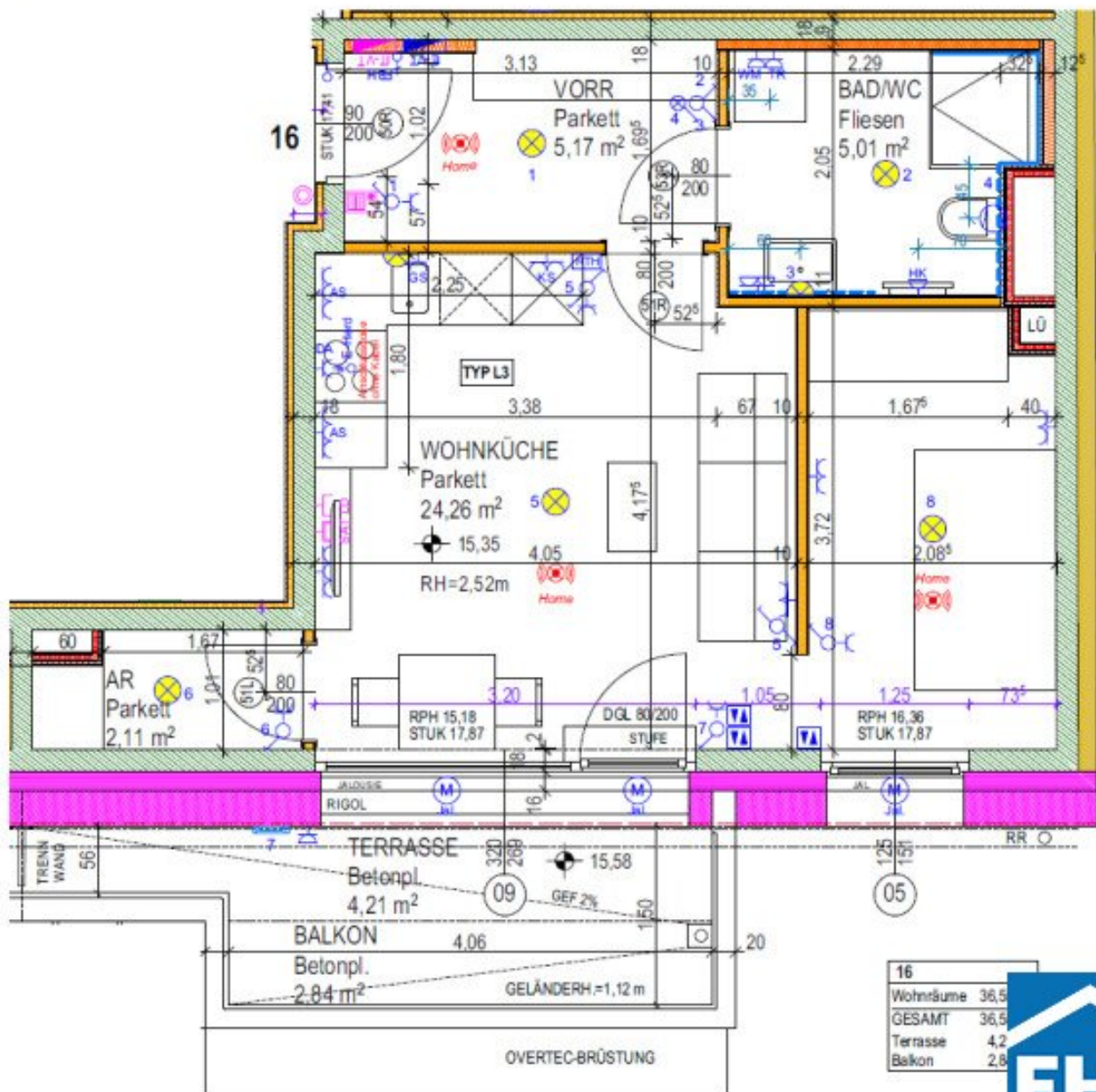
EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien











# Objektbeschreibung

## Charmante 2-Zimmer-Wohnung in der Leebgasse

### *Willkommen in der Lebgasse!*

Wohnung befindet sich in der Leebgasse 60/16, in einem gepflegten Wohnhaus im 10. Wiener Gemeindebezirk. Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur und eine angenehme Wohnumgebung. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Favoritenstraße mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Dienstleistungsbetrieben des täglichen Bedarfs.

### Wunderschöne Wohnung in praktischer Lage

Die öffentliche Anbindung ist ideal: Die U1 Station Reumannplatz sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum. Auch der Hauptbahnhof ist mit dem Auto nur zehn Minuten entfernt – perfekt für Pendler und Vielreisende.

### Die Wohnung

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung eine gemütliche Terrasse sowie einen angrenzenden Balkon, die zum Entspannen im Freien einladen. Der Wohnbereich umfasst eine moderne, vollausgestattete Wohnküche, ein getrennt begehbare Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und WC, sowie einen praktischen Abstellraum und einen einladenden Vorraum.

### Ausstattung

- Parkettböden in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Abstellraum
- Kellerabteil
- modernes Bad mit WC und Dusche

Heizung und Warmwasser wird nach Verbrauch berechnet

**Beziehbar ab:** sofort

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist



Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <325m  
Apotheke <250m  
Klinik <450m  
Krankenhaus <1.375m

### **Kinder & Schulen**

Schule <125m  
Kindergarten <350m  
Universität <825m  
Höhere Schule <2.175m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m  
Bäckerei <275m  
Einkaufszentrum <1.125m

### **Sonstige**

Geldautomat <450m  
Bank <375m  
Post <350m  
Polizei <600m

### **Verkehr**

Bus <225m  
U-Bahn <675m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <675m  
Autobahnanschluss <1.575m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap