

## 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon



**Objektnummer: 75108**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leibnizgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,72 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Gesamtmiete	849,00 €
Kaltmiete (netto)	671,94 €
Kaltmiete	771,82 €
Betriebskosten:	99,88 €
USt.:	77,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Leo Idinger**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien







LEIBNIZGASSE



2. OBERGESCHOß

**TOP 07**

2. Obergeschoß  
 2 Zimmer

Vorraum	2,47 m <sup>2</sup>
Wohnküche	27,22 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,94 m <sup>2</sup>
Bad	4,76 m <sup>2</sup>
WC	1,33 m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>47,72 m<sup>2</sup></b>
Balkon	5,43 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>53,15 m<sup>2</sup></b>

**Raiffeisen**  
 Vorsorge Wahrung 



Unverbindliche Planlegung. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Die Raumhöhen in den Außenwänden beträgt mindestens 2,50 m, sofern nicht anders angegeben. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich! Die Einrichtung (teilklaue Sanitär Möbel und die Küche) sind illustrativ dargestellt und werden nicht geliefert. Für Abweichungen von diesem Plan übernimmt der Verkäufer keine Haftung.



Planstand: 31.03.2022



# Objektbeschreibung

## 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Freifläche

Das Haus in der Leibnizgasse 64 im 10. Wiener Gemeindebezirk bietet alles, was man sich für ein modernes und komfortables Wohnen wünschen kann. Es liegt direkt an der U-Bahn-Linie U1 und ist somit sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Auch zu Fuß erreicht man in kurzer Zeit den Reumannplatz, wo Sie an den lauen Sommerabenden ein köstliches Tichy Eis genießen können.

Diese moderne Wohnung befindet sich im 2. Liftstock und verfügt über einen hellen Wohnraum mit voll ausgestatteter Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, einem separaten WC und einen Vorraum. Der Balkon rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

### Ausstattung:

- vollausgestattete hochwertige Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- hochwertige Parkettböden
- Fußbodenheizung
- Kellerabteil
- Fahrradabstellraum

### Lage und Infrastruktur

- U-Bahn: U1 Station „Troststraße“
- Straßenbahnlinie: 11, O
- Buslinie: 65A, 66A, 7A, N66, N67

Heizung, Strom und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

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

### Nebenkosten:

3 BMM Kautions, Vertragserrichtungsgebühr

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <2.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap