

# luxuriöse Balkonwohnung - befristet - ERSTBEZUG



📍 1210 Wien, Nähe: U1 Leopoldau

€ 2.490,-/Monat



Pläne



## Zur Immobilie

---

Erstbezug: helle Balkonwohnung nahe U1 Leopoldau

VIDEO: <https://youtu.be/nf2ycPkkO7Q>

### LAGE

Supermärkte, Restaurants, Apotheken, Shops, etc. befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Das Einkaufszentrum Donauzentrum ist ebenfalls rasch erreichbar und bietet eine Vielzahl an Geschäften etc. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich im unmittelbaren Umfeld und verbinden rasch mit anderen Bezirken.

### ÖFFIS

Lepoldau: U1, 28A, 29A, S1, S2, S3, S7, REX

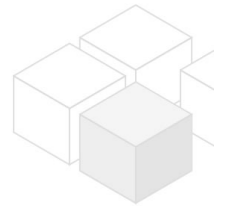
### OBJEKT

Die Wohnung bietet folgende Räume:

- .Vorzimmer
- .Wohn-Esszimmer mit offener Küche und Balkon
- .ein Schlafzimmer mit Balkon
- .zweites Schlafzimmer
- .Bad (Dusche, Wanne, WC)
- .WC

### AUSSTATTUNG

- .Parkett- Fliesenböden
- .2 Balkone - jeder ca 16m<sup>2</sup>
- .Heizung und Kühlung mittels Wärmepumpe
- .Fußbodenheizung
- .Garagenplatz möglich (Preis auf Anfrage)
- .Küchenlieferzeit: ca. 4-6 Wochen



### KOSTEN

Miete: inkl BK; inkl MWSt

Kaution: 6 BMM

Der Makler vertritt ausschließlich den Vermieter

## Allgemeines

---

Objektnummer	11490
Immobilientyp	Wohnung

## Kosten

---

Nettomiete	€ 2.077,27
Bruttomiete	€ 2285
Betriebskosten brutto	€ 205
Gesamtmiete	€ 2.490,-

## Basisdaten

---

Wohnfläche	92.9m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Bad	1
WC	2
Alter	Neubau
Zustand	sehr gut
Verfügbar ab	Sofort
Vertragsart	befristet

## Ausstattung

---

Heizungsart	Fussboden
Boden	Parkettboden
Parken	Garage
Küche	ja
Balkon	ja
Lift	ja

## Angaben zum Energieausweis

---

HWB (kwh/m <sup>2</sup> /Jahr)	32
fGEE	0.65

## Lage

---

Verkehrsanbindung	U1, 28A, 29A, S1, S2, S3, S7, REX
Nähe	U1 Leopoldau