

# Erstbezug - schönes Doppelhaushälfte nahe Bahnhof Leopoldau

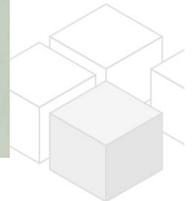
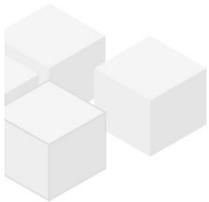


📍 1210 Wien, Nähe: Bahnhof Leopoldau

€ 3.190,-/Monat



**Pläne**



www.homefinding.at



www.homefinding.at

## Zur Immobilie

---

Freundliche Doppelhaushälfte in Leopoldau

INFO: Die Innenfotos stammen von einem Nachbarhaus

### LAGE

Shops, Restaurants, Supermärkte, Apotheken, Bäckereien etc. sind nur wenige Minuten mit dem Auto entfernt. Der nahegelegene Bahnhof Leopoldau bittet eine gute Anbindung an andere Städte. U-Bahn sowie Buslinien sind einfach zu Fuß erreichbar und verbinden rasch mit inneren Bezirken.

### ÖFFIS

U1, 29A, 32A, Regionalzug

### OBJEKT

Das Haus bietet folgende Räume auf 3. Ebenen:

#### >Erdgeschoß

- .Vorzimmer
- .Wohn-Esszimmer mit offener Küche und Ausgang auf die Terrasse und den Garten
- .Abstellraum
- .Gäste WC

#### >Obergeschoß

- .Vorraum
- .3 Schlafzimmer
- .Bad (Dusche, Wanne, WC)

#### >Kellergeschoß

- .Vorraum
- .4 Kellerräume

### AUSSTATTUNG

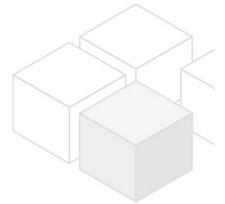
- .Parkett- und Fliesenböden
- .ca. 20,44m<sup>2</sup> Terrasse
- .Klimaanlage
- .Fußbodenheizung
- .Luft-Wasser-Wärmepumpe
- .Stellplatz
- .Rolläden

### KOSTEN

Miete: inkl. Betriebskosten, inkl. MWST

Kaution: 6 BMM

Der Makler vertritt ausschließlich den Vermieter



## Allgemeines

---

Objektnummer	11532
Immobilientyp	Haus

## Kosten

---

Nettomiete	€ 2.768,18
Bruttomiete	€ 3045
Betriebskosten brutto	€ 145
Gesamtmiete	€ 3.190,-

## Basisdaten

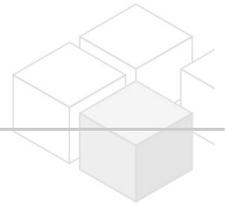
---

Wohnfläche	112.57m <sup>2</sup>
Grundfläche	257m <sup>2</sup>
Kellerfläche	50.6m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Bad	1
WC	2
Alter	Neubau
Zustand	sehr gut
Verfügbar ab	nV
Vertragsart	befristet

## Ausstattung

---

Heizungsart	Fussboden
Boden	Parkettboden
Parken	--
Küche	ja
Terrasse	1



## Angaben zum Energieausweis

---

HWB (kwh/m <sup>2</sup> /Jahr)	38
fGEE	0.62

## Lage

---

Verkehrsanbindung	U1, 29A, 32A, Regionalzug,
Nähe	Bahnhof Leopoldau