

## **Leopold XXI – RUHELAGE – 4-Zimmer-Wohnung zum Wohlfühlen**



**Objektnummer: 51449**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leopoldauer Platz 9-11
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	85,93 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	1.480,00 €
Kaltmiete (netto)	1.192,14 €
Kaltmiete	1.345,46 €
Betriebskosten:	153,32 €
USt.:	134,54 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Helena Rohrauer**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10



















Leopoldauer Platz 9-11  
1210 Wien  
Erdgeschoss, Top 1  
Stiege 1

1	Vorräum	6,62m <sup>2</sup>
2	Wohnküche	33,65m <sup>2</sup>
3	Zimmer	14,53m <sup>2</sup>
4	Zimmer	10,78m <sup>2</sup>
5	Zimmer	10,90m <sup>2</sup>
6	WC	1,82m <sup>2</sup>
7	Bod	5,38m <sup>2</sup>
8	Abstellraum	2,25m <sup>2</sup>

Gesamt		85,93m <sup>2</sup>
9	Loggia	14,94m <sup>2</sup>
10	Terrasse	8,57m <sup>2</sup>

EIN PROJEKT DES  
NACHHALTIGER  
IMMOBILIENFONDS  
ÖSTERREICH



Kern-Ausstattungsgegenstände sind nicht im Grundbuch vermerkt.  
- Die gezeigten Grundrisse sind nur als Orientierungshilfe zu verstehen.  
- Dieser Plan ist zur Ausführung von Entwürfen nicht genehmigungsfähig.  
- Nicht genehmigte Änderungen sind nicht zulässig.  
- Die Verantwortung für die Ausführung liegt bei dem Auftraggeber.  
- Die Verantwortung für die Ausführung liegt bei dem Auftraggeber.





## Objektbeschreibung

### Leopold XXI – RUHELAGE – 4-Zimmer-Wohnung zum Wohlfühlen

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, mehrere Kindergärten in unmittelbarer Nähe sowie eine gute Verkehrsanbindung sorgen bei dem Projekt Leopold XXI für ein erstklassiges Wohngefühl und lassen Wohnträume wahr werden.

Die Wohnung selbst befindet sich im Erdgeschoß und verfügt über eine Wohnküche, drei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, einen Abstellraum sowie einen Vorraum. Die Terrasse rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

Bei den Fotos handelt es sich um MUSTERFOTOS!

#### Wohnungsausstattung:

- Fußbodenheizung
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Qualitative Einbauküchen
- Hochwertige Fliesen im Bad

#### Öffentliche Verkehrsanbindung

Buslinie 27A, 29A, 31A

U1 Station Rennbahnweg ca. 5 min mit dem Bus entfernt

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

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

#### Nebenkosten:

3 BMM Kautio, Vertragserrichtungskosten

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 <100m

Apotheke <425m

Klinik <2.375m

Krankenhaus <2.350m

### **Kinder & Schulen**

Schule <375m

Kindergarten <250m

Universität <1.050m

Höhere Schule <1.525m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m

Bäckerei <375m

Einkaufszentrum <1.175m

### **Sonstige**

Geldautomat <650m

Bank <1.175m

Post <225m

Polizei <1.350m

### **Verkehr**

Bus <75m

U-Bahn <1.050m

Straßenbahn <1.400m

Bahnhof <1.050m

Autobahnanschluss <2.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.