

**EXKLUSIVE DG Wohnung auf 2 Ebenen | Küche mit
Kochinsel | 2 Außenflächen | hochwertige Ausstattung |
Tiefgarage**



Objektnummer: 14946

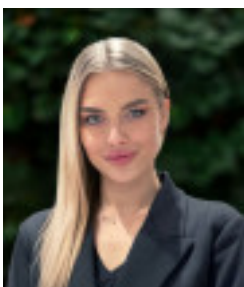
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2333 Leopoldsdorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,70 m ²
Nutzfläche:	124,60 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.890,00 €
Kaltmiete (netto)	1.890,00 €
Kaltmiete	1.890,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



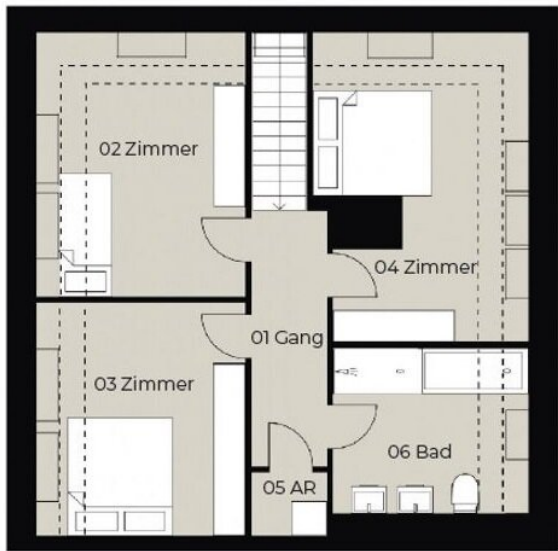
Elina Strautmane

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien









Objektbeschreibung

In zentraler Lage Leopoldsdorf befindet sich diese **exklusive 4-Zimmer-Maisonettewohnung** mit einer **Wohnfläche von ca. 105 m²**, welche sich über **2 Ebenen** erstreckt.

Die **erste Ebene** allein ist schon ein **wahrer Blickfang**, denn hier befindet sich neben dem **gut geschnittenen Vorraum** und dem **Bad mit Dusche und WC** - die **Wohnküche mit beeindruckenden ~ 47 m²** und bietet zudem Ausgang auf den **südöstlich ausgerichteten Balkon!** Die Treppe hinauf gelangen Sie zu den **gut geschnittenen Schlafzimmern** sowie zum **zweiten Bad** und einem **Abstellraum**.

Ausgestattet mit Klimavorbereitung, Fußbodenheizung, Eichenparkett aus europäischer Natur, 3-Fachverglasung aller Fensterelemente der Marke Schüco und elektrische Raffstores.

Eine bodenebenerdige Dusche im Keramik- Stil sowie Sanitäreanlagen von der Marke Laufen Pro runden die hochwertige Ausstattung ab.

Unweit von der Wohnung finden Sie etwaige wichtige **öffentliche Einrichtungen**, wie einen Billa Plus, öffentliche Volksschule, Kindergarten, sowie Golf- und Fußballverein. Die Busstation mit Anschluss zur U-Bahn (U1) befindet sich neben dem Wohnbauprojekt.

Die Raumaufteilung auf einen Blick:

1. Ebene 2. OG:

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Wohnzimmer mit leicht räumlich abgegrenzter, geräumiger Küche
- Balkon

2. Ebene DG:

- Vorraum

- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer
- Abstellraum

Exklusive Ausstattung, die allen Ansprüchen gerecht wird:

- exklusive Außenflächen
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Markenparkett Natur Landdiele Eiche
- elektrisch bedienbare Raffstores
- Fensterelemente mit Dreifachverglasung der Firma Schüco
- moderne Walk-In Dusche
- top moderne, großformatige Fliesen in Marmoroptik
- Barrierefreiheit
- Fahrradraum, Kinderwagenabstellraum sowie Kellerabteil
- Höchster Sicherheitsstandard mit Video-Gegensprechanlage
- Highspeed Glasfaser Internet

Kostenübersicht:

Monatlich pauschalierte Miete Wohnung: 1.990 €,- Euro, inklusive Betriebskosten, USt. und Verwaltung.

Stellplatz: 80,- Euro, inklusive Betriebskosten und Verwaltung (Provision: 3 Monatsmieten, zzgl. 20% USt. für Stellplatz sind vom Mieter zu bezahlen).

Kaution: 5 Bruttomonatsmieten (aufgrund der zusätzlichen hochwertigen Ausstattung und zusätzlichen Investitionen in Höhe von ca. 35.000,-€)

Die Wohnung wird auf **4 Jahre** befristet vermietet, mit der **Option auf Verlängerung**.

Mietvertragserrichtung: 300,- Euro, zzgl. 20% USt.

Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0660 395 69 69](tel:06603956969) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin sowie die Doppelmaklertätigkeit hin!

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <6.500m

Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <6.500m

Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <6.000m

U-Bahn <4.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap