**Oesterreich.Immobilien**
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 168136

erstellt am : 02.09.2025

Objekttyp: 11
Vermarktungsart:Miete
Gesamtkosten:1690€
Straße:
1210 Wien
Wien Österreich


**Kontaktinformationen:**
Monika Medlic
Tel: +4369912022104
cornelia@haus-frau.at


Wohnfläche: 94m²

# U1 LEOPOLDAU - MAISONETTEWOHNUNG IN ZWEIFAMILIENHAUS MIT CA. 87 m2 TERRASSE - 3er WG TAUGLICH - UNBEFRISTET

UNBEFRISTETE WOHNUNG IN ZWEIFAMILIENHAUS MIT GROSSER TERRASSE UND PARKPLATZ

2 MIN ZUR U1 LEOPOLDAU UND S-BAHN - GRÜNRUHELAGE AM STADTRAND

3 er WG tauglich - Die Galerie kann als Zimmer abgetrennt werden

Das Haus wurde gerade teilsaniert und besteht aus 2 Wohneinheiten
Beide Wohnungen haben einen separaten Eingang mit Rampe
Wohnfläche auf 2 Etagen mit ca. 94,16 m2, ca. 87m2 Terrasse/kleine Grünfläche
Wohnküche, 2 Zimmer, Galerie (als Zimmer abtrennbar), Dachboden, 2 Toiletten
Gasetagenheizung, Parkett in der Wohnküche neu abgeschliffen
Galerie der oberen Etage mit Klimaanlage
Raffrollos, Holzstiege zum Obergeschoss, Sicherheitstür
Keller mit Heizzentrale von der Wohnung begehbar
Überdachter Fahrradständer im Vorgarten

Kosten

Pauschalmiete inkl. Betriebskosten und Steuern monatlich ? 1690,00 - Heizung/Strom extra
Kaution 4 Monatsmieten

1.Etage/Erdgeschoss

Vorzimmer
Wohnküche mit ca. 24 m2 nord/ost
Küche mit Ceran, Spüler, Kühlschrank, Elektrogeräte neu
Große betonierte Terrasse ca. 60 m2 + kleine Grünfläche, Auto abstellen möglich
Toilette mit Handwaschbecken
Zugang zum Keller

2.Etage/Obergeschoss mit Schrägen

Zimmer ca. 14 m2 mit Blick auf einen Seidenbaum, süd
Zimmer ca. 14 m2 mit Blick auf einen Seidenbaum, süd
Große Galerie - toll als Arbeitsbereich - mit französischen Fenster und Grünblick, ca. 17 m2
Die Galerie könnte mit Rigips zugemacht werden und es wären dann 3 zentrale Zimmer
Bad mit Dusche, Waschmaschinen Anschluss und Fenster
Separate Toilette mit Fenster
2 Abstellräume
Zugang über ausziehbare Treppe zum Dachboden mit starken Schrägen

Infrastruktur

Nur ca. 2 min zur U1 Station Leopoldau und Schnellbahnstation S1, S2
Einkaufsmöglichkeiten sind zu Fuß erreichbar - Hofer, Bipa, Bank, Post, Apotheke, Bäckerei usw.
Nur ca. 6 min zum Einkaufszentrum, Einkaufszentrum Citygate (ca.6 Autominuten), Shoppingcenter Nord (ca. 12 Autominuten)
Freitzeitaktivitäten in der Nähe - Golfclub Marco Polo, Reitclub, Sportclub, Kinderspielplatz, Badeteich Gerasdorf/Süßenbrunn
Freibad/Hallenbad um die Ecke, Volksschule, Sport Mittelschule

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 / EntfernungenGesundheitArzt <1.000mApotheke <1.000mKlinik <3.500mKrankenhaus <3.500mKinder & SchulenSchule <500mKindergarten <500mUniversität <2.500mHöhere Schule <3.000mNahversorgungSupermarkt <500mBäckerei <500mEinkaufszentrum <1.000mSonstigeBank <500mGeldautomat <500mPost <500mPolizei <500mVerkehrBus <500mU-Bahn <500mStraßenbahn <3.000mBahnhof <500mAutobahnanschluss <2.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 94m²

Zimmer: 3.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 71.3m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 0.98m²

fgeeklasse: Bm²

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1690€

Kaution: 6760€

## Kontaktinformationen

Vorname: Monika

Nachname: Medlic

Tel:: +4369912022104

E-Mail: cornelia@haus-frau.at