



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 144862

erstellt am : 19.04.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:771.81€

Straße:

1100 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Thomas Froschauer

Tel: +43 676 3625 144

tf@fermoso.at

Wohnfläche: 47.08m<sup>2</sup>

## **tolle 2 Zimmer Wohnung mit bester Öffis Anbindung in 1100 Wien**



beste Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz; nur wenige Meter zu beliebter Einkaufsstraße

Liebe/r Wohnungssuchende/r

Diese schöne Wohnung in einem gepflegten 60er Jahre Haus in der Leibnizgasse steht ab Juni 2025 zur Vermietung.

Auf 47m<sup>2</sup> weiß die Wohnung durchaus zu überzeugen.

Vermietet wird die Wohnung unmöbliert (außer die Küche)!

Eckdaten:

- ? separat gelegene Küche mit allen nötigen Geräten und ausreichend Platz
- ? Wohnzimmer (20m<sup>2</sup>)
- ? Schlafzimmer (12m<sup>2</sup>)
- ? Badezimmer mit Dusche und Toilette
- ? geräumiger Vorraum mit Waschmaschinenanschluss
- ? mehrfach verglaste Fenster
- ? Kellerabteil

Trotz sehr urbaner Lage finden Sie im Innenhof eine wunderschöne Grünfläche, welche zum Verweilen einlädt. Hier lassen sich wunderbar sonnige Nachmittage verbringen und auch zum Wäsche aufhängen ist diese Fläche geeignet.

Ebenso befindet sich im Haus ein Fahrradraum, sowie ein, der Wohnung zugeteiltes, Kellerabteil.

Mit der Favoritenstraßen haben Sie in unmittelbarer Nähe eine der größten u. belebtesten Einkaufsstraßen Wiens. Hier finden Sie alle Geschäfte zum Einkauf des täglichen Bedarfs, internationale Restaurants, Sporteinrichtungen jeglicher Art und alles was es für eine Einkaufstour braucht.

Ebenfalls sind Sie bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Mit der U1 gelangen Sie in wenigen Minuten ins Stadtzentrum, oder weiter zur Donauinsel. Weiters halten am Reumannplatz die Straßenbahnlinien 6 u. 11, sowie die Buslinien 7A, 14A, 65A, 66A, 68A u. 68B.

Weitere Anschlüsse und ua. der Hauptbahnhof, wo sich auch die S-Bahn befindet, befinden sich ebenso in der Nähe.

Bei näherem Interesse sind gerne Besichtigungen Vorort möglich.

Voraussetzung ist ein nachweisbares Einkommen von zumindest 2.200?.

Bemessen daran beträgt die Kautionsmiete 3-6 Monatsmieten. Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen. Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu. Suchagent anlegen - <https://fermoso-immobilitaetreuhand.service.immo/registeren/de>  
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 &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;500m  
Krankenhaus &lt;2.000m  
Kinder &lt; Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;1.000m  
Höhere Schule &lt;2.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;1.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;500m  
Bank &lt;500m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;1.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;500m  
Straßenbahn &lt;500m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;1.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 47.08m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 113.6m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.26m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 771.81€

Nebenkosten: 138.75€

## Kontaktinformationen

Vorname: Thomas

Nachname: Froschauer

Tel.: +43 676 3625 144

E-Mail: tf@fermoso.at