

Exposé

Wohnung in Wien

Sky-Living: Studenten High-End Studio mit Sunset-Garantie & Donau-View!



Objekt-Nr. OM-421534

Wohnung

Vermietung: **1.400 € + NK**

Ansprechpartner:
Daniel Rosenthal

Leystraße 154
1020 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	2024
---------	------

Zimmer	1,00
--------	------

Wohnfläche	63,00 m ²
------------	----------------------

Übernahme	Nach Vereinbarung
-----------	-------------------

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Vergiss die typische dunkle Studentenbude – hier kommt dein Wohn-Upgrade! In der 14. Etage eines brandneuen Neubaus (Erstbezug 2024) erwartet dich ein voll möbliertes Designer-Apartment, das keine Wünsche offen lässt.

Egal ob du eine Lernpause mit direktem Blick auf den Donauturm brauchst oder den Tag bei einem Sundowner mit Sicht auf den Kahlenberg ausklingen lassen willst – die bodentiefen Fenster und die exklusive Lage machen es möglich. Das Konzept ist „Plug & Play“: Einfach mit dem Koffer einziehen und wohlfühlen.

Besonders attraktiv für alle, die Planungssicherheit lieben: Die All-In-Miete von 1.400 € deckt bereits alles ab – von den Betriebskosten über Strom und Heizung bis hin zum Highspeed-Internet. Kein Stress mit Anbietern, keine versteckten Kosten.

Ausstattung

Dieses Apartment definiert Komfort neu. Hier wurde Technik mit Design kombiniert:

Smart Home & Sicherheit: Volle Kontrolle via Smartphone. Keyless-Entry, Video-Intercom und elektrische Raffstores (Sonnenschutz) sorgen für Sicherheit und Privatsphäre auf Knopfdruck.

Gourmet-Küche: Keine Lust auf Mensa? Die Küche ist mit High-End-Geräten ausgestattet, die selbst Profi-Ansprüchen gerecht werden.

Lifestyle-Extras: Ein hauseigener Paketraum nimmt deine Lieferungen entgegen, auch wenn du gerade in der Uni bist.

Nachhaltigkeit: Das Gebäude entspricht modernsten ökologischen Standards.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Hard Facts:

- Miete zur vorübergehenden Nutzung: 1.400 € All-In (inkl. BK, Strom, Heizung, Internet)
- Kautions: 1.500 €
- Dauer: 6–12 Monate (befristete Nutzung, Verlängerung möglich)

Pflichtangaben gemäß EAVG:

Heizwärmebedarf (HWB): 18,5 kWh/m²a (Klasse A)

Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE): 0,78 (Klasse A)

Endenergiebedarf: 64,4 kWh/m²a

Lage

Die Leystraße 154 liegt im Herzen eines der spannendsten Stadtentwicklungsgebiete Wiens, dem Nordbahnhofviertel im 2. Bezirk. Die Lage ist ein absoluter Jackpot für Studierende und Young Professionals:

University-Connection: Die WU Wien ist quasi um die Ecke (schnell erreichbar mit dem Rad oder Bus), und auch die TU Wien sowie die Hauptuni sind durch die perfekte Anbindung an den Praterstern (U1, U2, S-Bahn) und die Linie O in kürzester Zeit erreichbar.

Infrastruktur: Supermärkte (Billa, Spar) und Drogeriemärkte befinden sich direkt vor der Haustür.

Freizeit: Der Prater mit seinen Laufstrecken und Grünflächen ist dein verlängertes Wohnzimmer. Die Donauinsel ist ebenfalls nur einen Katzensprung entfernt.

Mobilität: Modernste Liftanlagen im Haus und eine exzellente öffentliche Anbindung garantieren einen reibungslosen Alltag.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	64,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Wohnraum



Vorzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Toilette

Exposé - Galerie



Küche



Liebherr Kühlschrank

Exposé - Galerie



Balkon



Ausblick (Osten)

A photograph of a walk-in closet interior. The walls are lined with white built-in shelving units. The shelves are arranged in an L-shape, following the corner of the closet. The floor is covered with large, dark grey square tiles. A single light fixture is visible on the ceiling, illuminating the space. The overall color scheme is neutral, with white walls and shelves contrasting with the dark floor.

[illegible]

Seite 9/9