ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für **provisionsfreie** Immobilien

Exposé

Wohnung in Wien

+++ 4er-WG - 575 € all-inclusive - HOCHWERTIG MÖBLIERT - U6 MILLENNIUM CITY +++

Objekt-Nr. OM-441158

Wohnung

Vermietung: **1.745 € + NK**

Leystraße 42
1020 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	1972	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	80,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	254 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

4er-WG, Wohnnutzfläche ca. 80 m² + nützliches Kellerabteil ca. 2 m2

auch als großzügige 3-Zimmer-Variante möglich.

VIER geräumige separate Zimmer

+ jedes jeweils mit Kühlschrank, Mikrowelle, Wasserkocher, Toaster

+ separate komplett ausgestattete kleine Küche (Geschirrspüler, Herd, Ofen, Tiefkühler)

+ zwei Design-Badezimmer mit bodengleichen Duschen inkl.

+ zwei Toiletten

+ Kellerabteil

Laufende monatliche Kosten brutto:

Mietzins: € 1.500,-

Möbelmiete: € 245,-

Betriebskosten € 254,-

GESAMT € 1.999,-

Heizkosten + Warmwasser (unabhängig vom Verbrauch) = ca. € 200 / Monat

Elektrik + Internet + ORF-Beitrag = ca. € 100 / Monat (Erfahrungswerte)

All-inclusive für alle 4 Zimmer = € 2.300 / Monat (= € 575 / Monat pro Zimmer)

Nutzen Sie die Vorteile einer neuwertigen Wohnung mit ausgezeichneter Infrastruktur:

+ neuwertig nach Komplettsanierung

+ komplett ausgestattet mit Designer-Möbel

+ ausgezeichnete Lage bei der Millennium-City und Donauinsel

+ 4 separate, große, helle Zimmer je ca. 15 m²

+ auch als großzügige 3er WG nach Wunsch möglich

+ 2x Designer-Badezimmer mit Walk-in Duschen und 2x Toiletten

+ kleine Kitchenette mit Kühlschrank, Mikrowelle, Wasserkocher, Toaster in jedem Zimmer

+ alles neu – Fenster, Elektrik, Türen, Wände, Sanitär

+ Dreifachverglasung bei neuen modernen Isolierfenster

+ doppelt beplankte Trennwände für ausgezeichneten Schallschutz

+ günstige Hauszentralheizung und Warmwasser

+ strapazierfähige hochwertige Vinylböden

+ Designer-Licht und Innentüren, Waschmaschinen-Anschluss

+ Glasfaser Magenta-Anschluss für das ultraschnelle Internet

Diese gemütliche und moderne WG-Wohnung befindet sich im in der Leystraße 42 – ums Eck von der Millennium-City und der grünen Donauinsel – mit ausgezeichneter Infrastruktur und Verkehrsanbindung in der unmittelbaren Umgebung.

Das naheliegende Umfeld hat einen sehr urbanen Charakter und verfügt über eine umfassende Nahversorgung (Kindergärten, Schulen, Supermärkte, Bäcker, Fitnesscenter, etc.) sowie eine große Auswahl an Gastronomiebetrieben.

Die Wirtschaftsuniversität, Hauptuni sowie TU Wien sind mit den Öffis bzw. mit dem Fahrrad bestens erreichbar.

Die malerische Donauinsel zum Entspannen und für alle möglichen sportlichen Aktivitäten liegt vor der Tür.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt absolut barrierefrei, sie liegt im 1.OG mit Lift eines 6-geschossigen äußerst gepflegten Neubauhauses aus den 70-er Jahren, mit einer ausgesprochen tüchtigen Hausbesorgerin sowie freundlichen Nachbarn.

Sie begeistert mit moderner Ausstattung, perfekter Raumaufteilung sowie hellen gemütlichen Räumen. Sie ist nach Süd-Osten ausgerichtet, und bietet daher ein ausgeglichenes Raumklima.

Die Wohnung verfügt über einen sehr praktischen Grundriss, die Wohnräume sind freundlich und ausgesprochen hell, zwei Badezimmer mit Toiletten sind sehr praktisch im Alltag. Geheizt wird mit sparsamer Hauszentralheizung, die nach Verbrauch abgerechnet wird.

Der Heizwärmebedarf beträgt 68,11 kWh/m2.a, Energiewert C.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:
Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

BESTE INFRASTRUKTUR UND NAHVERSORGUNG:

+ ums Eck von der Millennium-City sowie der Donauinsel

+ 20 Min. zur Wirtschaftsuniversität bzw. Hauptuniversität

+ 15 Min zur Ringstraße und in den 1. Bezirk

+ mehrere Supermärkte, Drogerien, Bäckereien

+ Kaffeehäuser, Heurigen und Gastronomie

+ Fitnesscenter, Banken, Post, Ärzte

AUSGEZEICHNETE VERKEHRSANBINDUNG:

Öffentlich:

+ Verkehrsknoten Handelskai mit U6 / S-Bahn in wenigen Gehminuten

+ Straßenbahn 2, 31, 33, Buslinien 5A, 11A, 11B, 37A praktisch vor der Tür

+ Nachtbusse N8, N29, N31

Auto:

+ Gürtel, Handelskai – in alle Richtungen

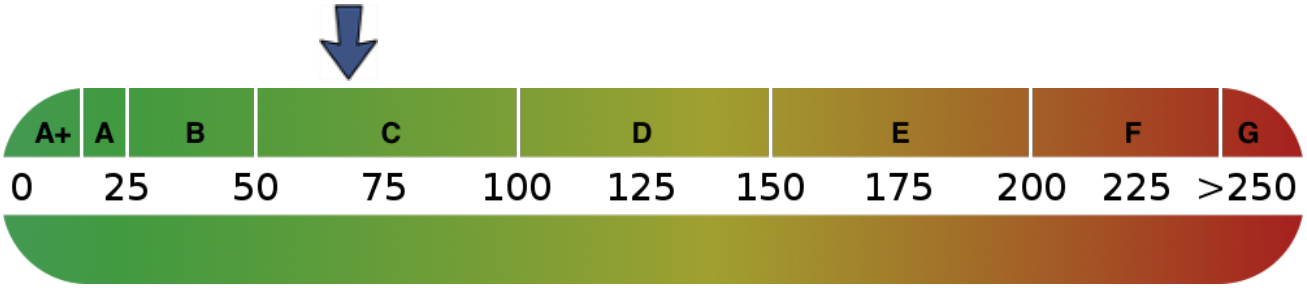
+ Knoten Floridsdorfer Brücke in nur 2 Autominuten

+ Parkplätze in der Gegend zur Kurz- und Dauermiete

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

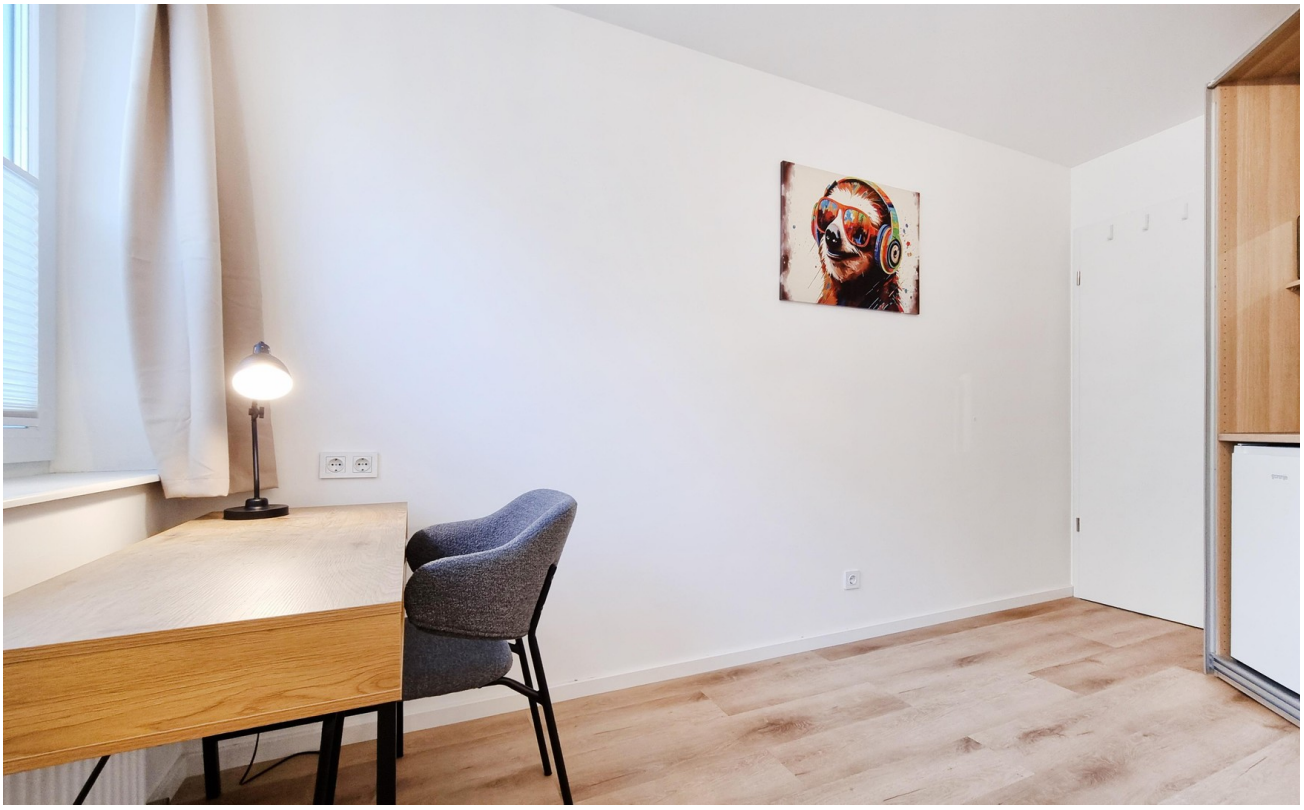
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	68,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

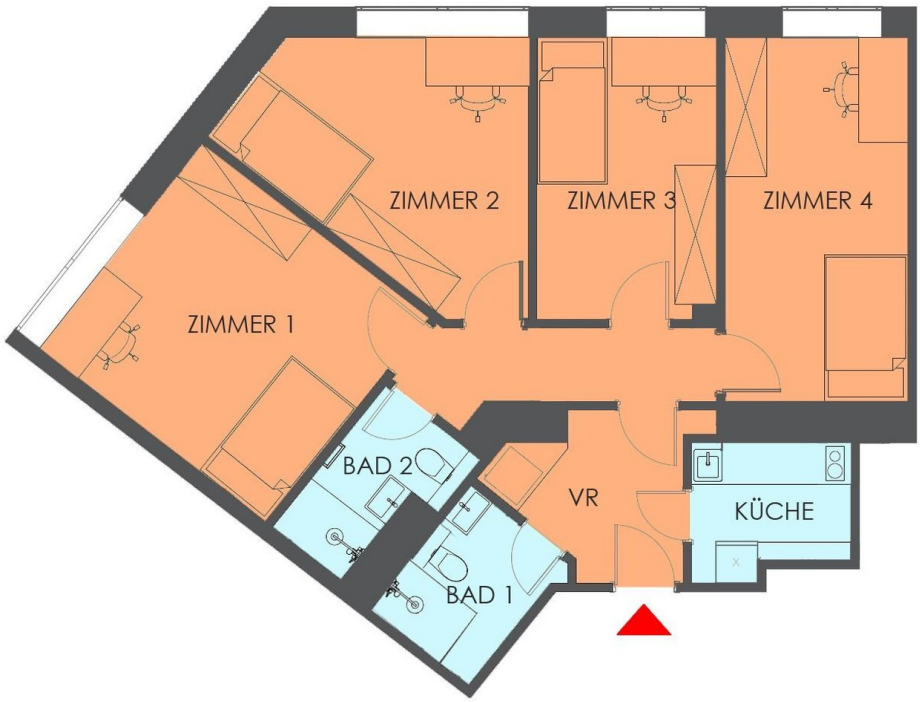
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Grundrisse