

**Perfekt für Singles: Moderne 1-Zimmer-Wohnung mit  
Parkplatz im 22. Bezirk inkl. Garagenplatz**



**Objektnummer: 22203081**

**Eine Immobilie von Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leskygasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1995
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,52 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	38,52 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	38,52 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 58,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,65
Gesamtmiete	699,00 €
Kaltmiete (netto)	560,76 €
Kaltmiete	629,01 €
Betriebskosten:	68,25 €
USt.:	69,99 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Simon Bakshi**

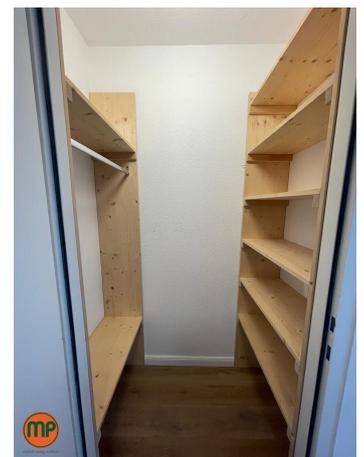
Mag. Pfeifer Immobilien  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien

T 0043 1 595 15 80  
H 0043 664 49 49 61  
F 0043 1 595 11 70

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.

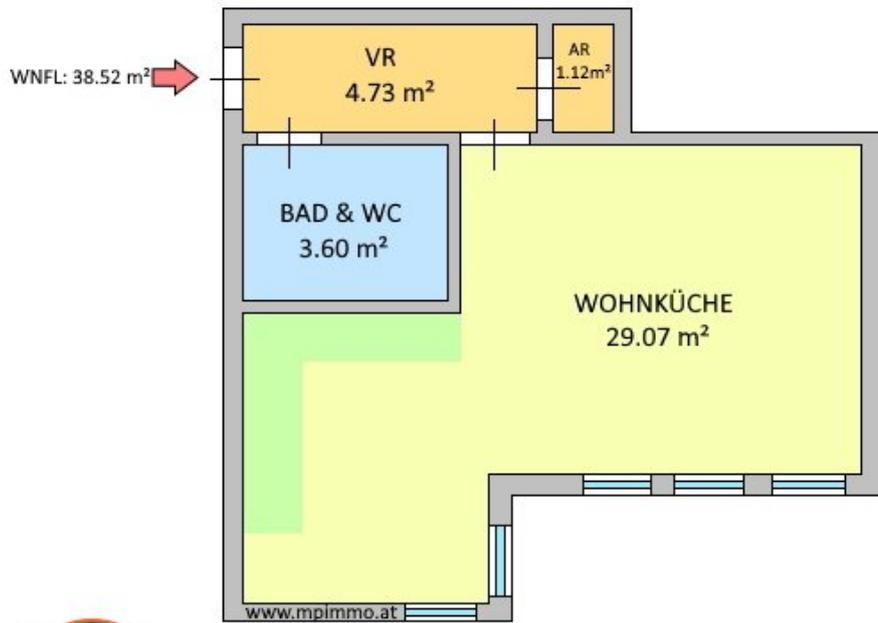


termin zur









*einfach ruhig wohnen*

Leskygasse 3/9, 1220 Wien

### Festnetz

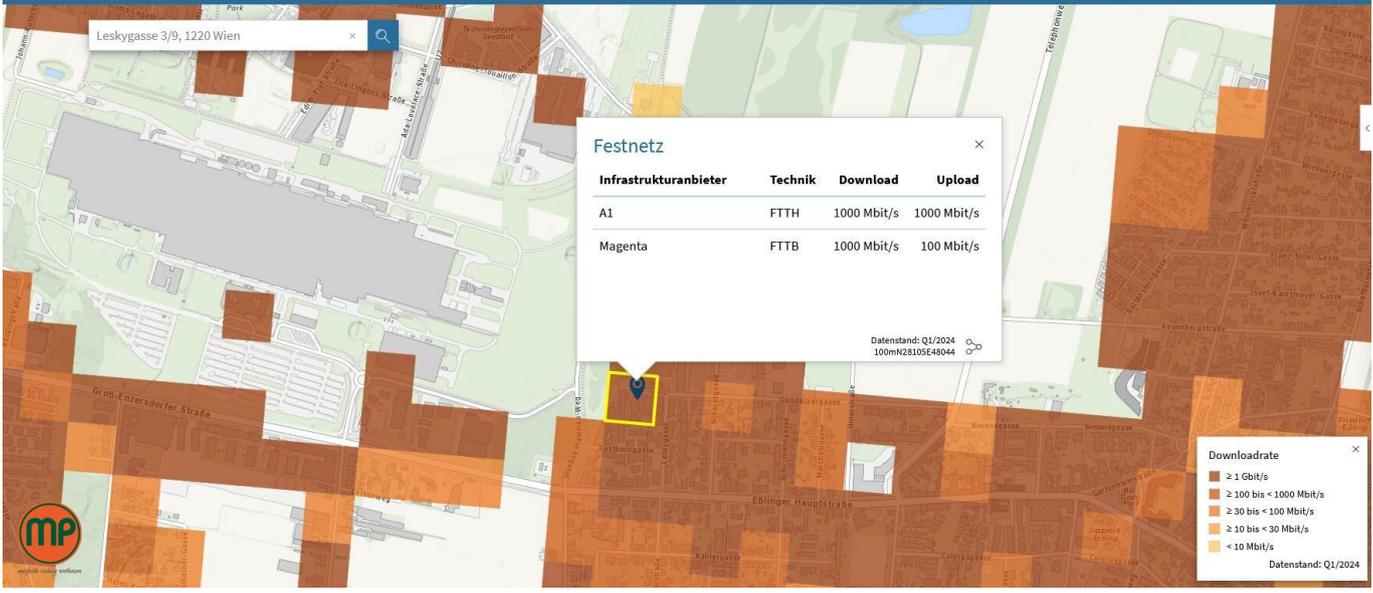
Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
A1	FTTH	1000 Mbit/s	1000 Mbit/s
Magenta	FTTB	1000 Mbit/s	100 Mbit/s

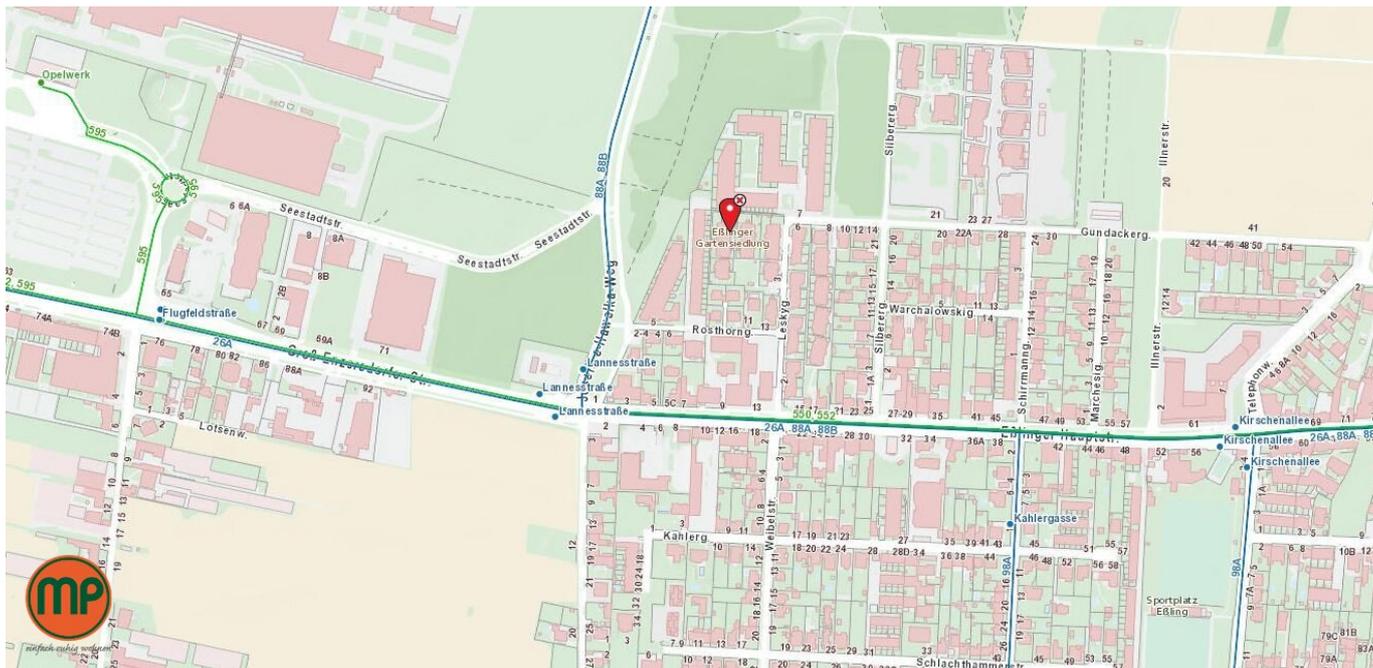
Datenstand: Q1/2024  
100mN28105E48044

### Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q1/2024





Leskygasse 3

KARTEDETAILS  
Straße 2022 - Summenkarte - 24h

Legende

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB

- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung

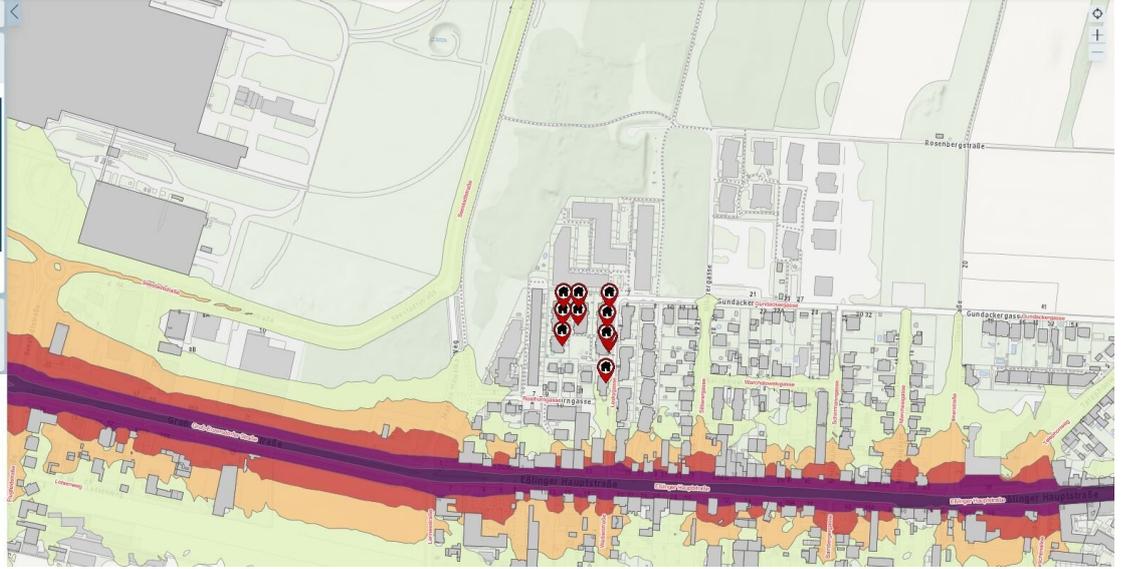
Straßenverkehr Summenkarte  
Schienenverkehr Summenkarte  
Flugverkehr  
Industrie (IPPC) Anlagen

zurück zum Suchergebnis  
Leskygasse 3/9, 1220 Wien  
48,21641°N/16,51239°E  
Seehöhe: 156 m

keine Detailinformationen zum gewählten Standort gefunden

© Bundesländer  
© BgB, Bund (BEV, BML), 2022

MP  
maßstab: nicht maßstabstreu



Leskygasse 3/9, 1220 Wien

### Mobilfunknetz

Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	1000 Mbit/s	101 Mbit/s
Magenta	289 Mbit/s	42 Mbit/s
A1	128 Mbit/s	57 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q1/2024  
100mN28105E48044

### Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q1/2024



# Objektbeschreibung

## LAGE:

Dieses Objekt befindet sich im 22. Bezirk und bietet eine gute Lage mit einer breiten Palette an Einrichtungen in der Nähe. In nur wenigen Busminuten erreichen Sie die neu geschaffene Seestadt

## INFRASTRUKTUR:

Die ruhige Wohnlage bietet eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere durch die Buslinien 26A und 88A. Mit dem Bus erreicht man problemlos die U2-Stationen Aspernstraße und Seestadt, von denen aus man schnell zur WU Wien und in die Wiener Innenstadt gelangt.

In unmittelbarer Nähe finden sich mehrere Supermärkte wie Billa, Hofer und Spar sowie Apotheken, Ärzte, Banken und Postämter. Die nahegelegene Donaustadtbrücke lädt im Sommer zum Schwimmen und Entspannen ein. Zudem gibt es eine gute Auswahl an Restaurants, Cafés und Bars in der Umgebung, die kulinarische Vielfalt bieten.

Insgesamt ist diese Wohnlage ideal für alle, die eine ruhige Umgebung mit bester Anbindung und umfangreichen Annehmlichkeiten schätzen.

## AUSSTATTUNG:

Diese wunderschöne 1-Zimmer-Wohnung bietet alles, was das Herz eines Singles begehrt und lädt dazu ein, das Leben in vollen Zügen zu genießen. Die großzügige Wohnküche ist ideal, um Ihre kulinarischen Kreationen zu verwirklichen und Freunde zu empfangen – ein perfekter Ort für gesellige Abende. Das moderne Badezimmer hingegen verwandelt sich in Ihre persönliche Oase der Entspannung nach einem langen Tag.

Die lichtdurchfluteten Räume sind vollständig modernisiert und bestechen durch elegante Oberflächen und hochwertige Armaturen, die ein Gefühl von Eleganz vermitteln. Großzügige Fenster sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und bieten zudem eine herrliche Aussicht auf die Umgebung.

Ein zusätzlicher Vorteil: Ihre neue Wohnung verfügt über einen eigenen Garagenplatz, der Ihnen ein sicheres und bequemes Parken ermöglicht. Die umweltfreundliche Fernwärme sorgt dafür, dass Sie stets warm und geborgen sind – ideal für gemütliche Abende zu Hause.

Wir bitten zu beachten, dass die Wohnung zurzeit vermietet ist und ab 01.12.2024 zur Verfügung steht.

**KONTAKT:** Bitte richten Sie eine schriftliche Anfrage an unser Büro. Wir sind verpflichtet, Sie über Ihre Rechte zu informieren, bevor wir einen Termin vereinbaren können.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <750m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.250m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap