

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Top 22



**Leystraße 145 / Stiege 2 (ff) / Top 22
1020 Wien**

Nutzfläche	53,19 m²
Zimmer	2
Miete brutto	€ 1.058,03 (inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer)
Kautions	€ 3.174,09
Objekt Nr.	38240-053

Mitten im Zweiten - LEYSTRASSE

ÜBERSICHT

Objektart	Wohnung	Erstbezug	01.02.2023
Rechtsform	Miete	Verfügbar ab	01.07.2026
Kategorie	Wiedervermietung	Geschoss	5. Obergeschoss
Befristung	Befristet auf 5 Jahre	Aufzug	ja

DETAILS

- 2 Zimmer inklusive Wohnküche
- 1 Vorraum
- 1 Bad mit WC
- 1 Abstellraum
- 1 Balkon (7,46 m²)
- 1 Kellerabteil (2,70 m²)

AUSSTATTUNG WOHNUNG

- Einbauküche inklusive
- Parkettboden
- hochwertige Sanitärausstattung
- Handtuchheizkörper im Bad
- Außenbeschattung elektrisch
- Fernkälteanschluss möglich
- **Hinweis: Kündigungsverzicht im ersten Jahr**

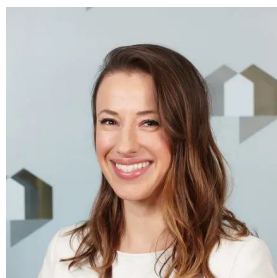
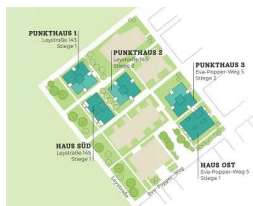
AUSSTATTUNG WOHNHAUSANLAGE

- Fernwärme
- Bauteilaktivierung
- Fernkälte
- SAT-Anlage
- Glasfaserkabel von A1 in allen Wohnungen
- Internet / TV Kabel von Magenta in allen Wohnungen
- Fahrradabstellräume
- Waschküche
- 1 Gemeinschaftsraum mit Fitnessgeräten
- 1 Gemeinschaftsraum mit Küche
- Spielplatz
- Tiefgarage

LAGE

Im 2. Wiener Gemeindebezirk auf dem Areal des trendigen Nordbahnviertels, einem Stadtentwicklungsgebiet zwischen Prater, Augarten und Donauinsel. Die ausgezeichneten Verkehrsanbindungen an die U1 (Vorgartenstraße) sowie an die Buslinien 5A, 5B, 11A, 11B, 37A, 82A und Straßenbahnlinie 0, 2 und 5 ermöglichen eine direkte Verbindung ins Zentrum der Wiener Innenstadt sowie zu dem einzigartigen Angebot an Naherholung: innerhalb von 15-20 Minuten erreichen Sie Hotspots wie Augarten, Donaukanal, Praterallee und Donauinsel.

Energieausweis: HWB: 23,60 kWh/m²a (Energieklasse b) – fGEE: 0,70 (Energieklasse aa) – Gültig bis: 15.07.2030



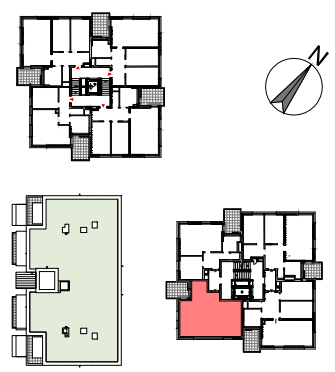
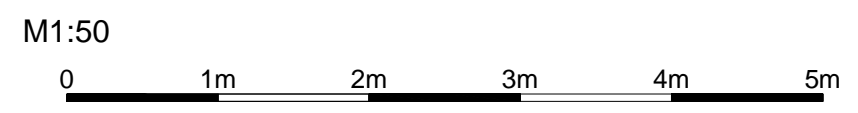
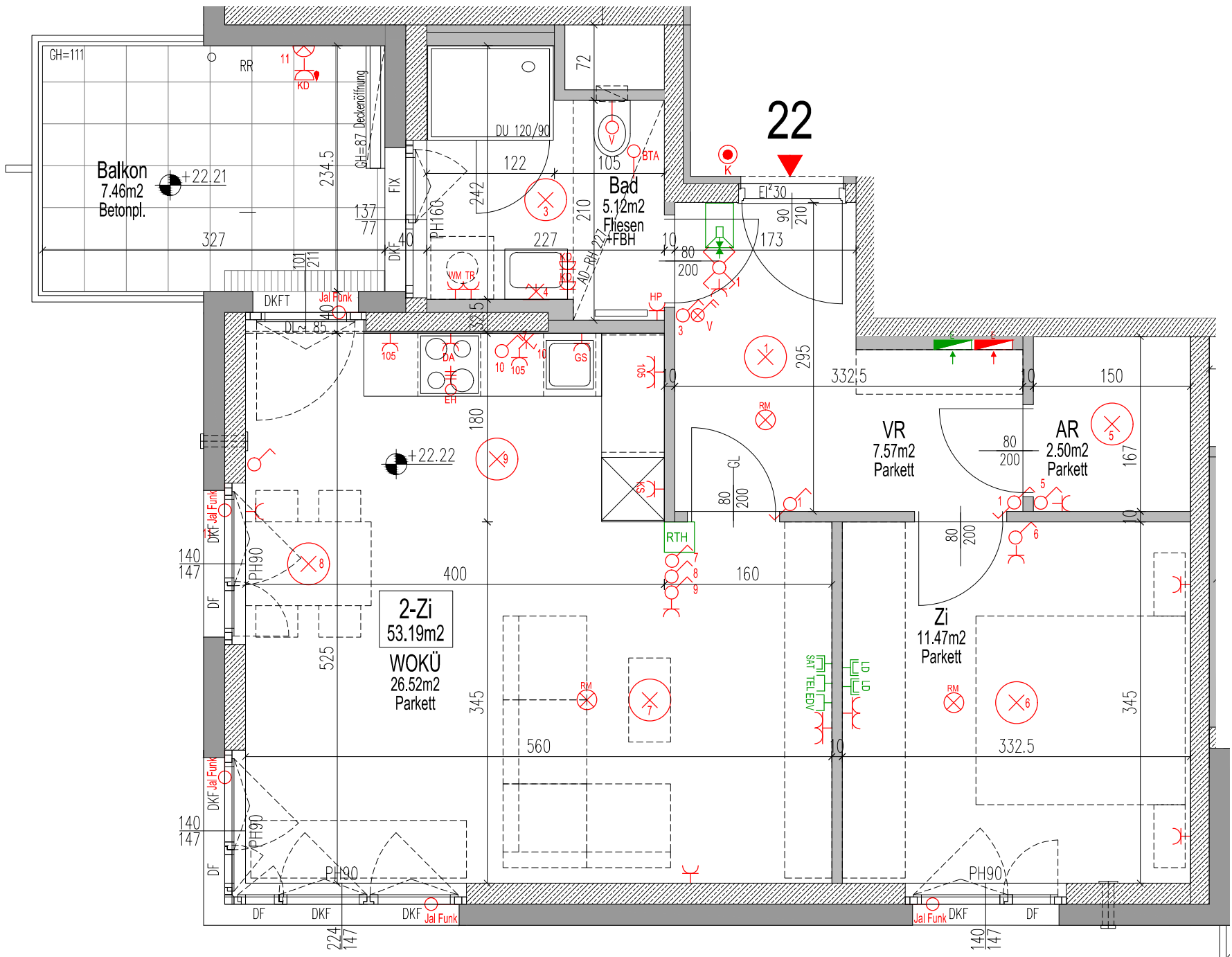
ANSPRECHPARTNERIN

Ana Newekla
Wohnungswechsel-Team
01 / 545 15 67 - 124
ana.newekla@egw.at

Abkürzungen	
	Stahlbeton
	Gipskartonwand
	Wärmedämmung
	Entwässerungsrinne, Rigol
	Installationsfreie Wand
AD	Abgehängte Decke
AR	Abstellraum
BW	Badewanne
DF	Drehflügel
DKF	Drehkippfenster
DKFT	Drehkippfenster-Tür
DL	Durchgangslichte
DU	Dusche
FIX	Fixverglasung
	Fußbodenoberkante fertig
GH	Geländerhöhe ü. Fußboden
GL	Glasausschnitt Türblatt
PH	Fertige Parapethöhe
RH	Raumhöhe
RR	Regenrohr
VR	Vorraum
VS	Vorsatzschale
WOKÜ	Wohnküche
Zi	Zimmer
	Schalldämmlüfter
	Radius Aussparung BTA-20 cm
+FBH	zusätzliche Fußbodenheizung

Legende Elektroinstallation	
	Ausschalter 1-polig
	Kontrollschalter 2-polig/Ventilator
	Wechselschalter
	Doppelwechselschalter
	Kreuzschalter
	Serienschalter
	Klingeltaster
	Auslass 230V - Ventilator
	Auslass 230V - Jalousie
	Auslass 400V E-Herd
	Deckenauslass
	Wandlichtauslass direkt
	Wandlichtauslass
	Wandleuchte
	Schuko Steckdose 1-fach
	Schuko Steckdose 2-fach
	Schuko Steckdose Feuchtraum mit Klappdeckel
	Schuko Steckdose 1-fach/Trockner
	Schuko Steckdose 1-fach/Kühlschrank
	Schuko Steckdose 1-fach/ E-Heizkörper
	Schuko Steckdose 1-fach/Geschirrspüler
	Schuko Steckdose 1-fach/Dunstabzug
	Schuko Steckdose 1-fach/ Waschmaschine
	TV-Anschlussdose
	Telefon-Anschlussdose
	SAT-Anschlussdose
	Datendose 1xRJ45
	Datendose 2xRJ45
	Leerdose
	Rauchmelder / Homemelder
	Verteiler Elektro
	IT-Verteiler
	Innensprechstelle Audio
	Raumthermostat
	Bauteilaktivierung -Verteiler
	Fußbodenheizung -Verteiler

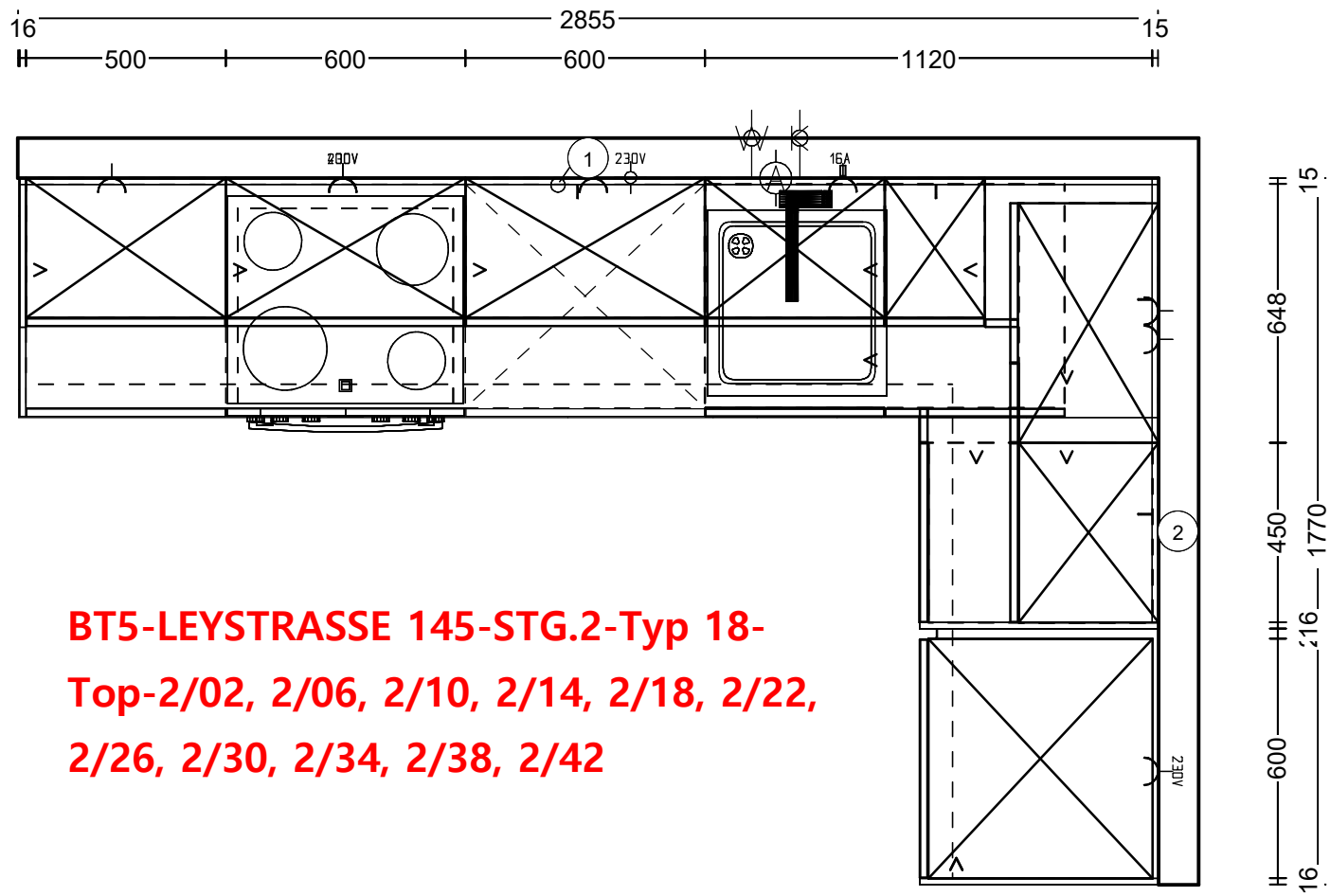
Raumhöhe ca. 2,52 m, ausgenommen Räume mit abgehängter Decke und Abstellräume unter Treppen.
 Es handelt sich bei diesen Plan um einen Vorabzug, Änderungen vorbehalten.
 Bei den Wohnungs- und Raumgrößen handelt es sich um ca.-Angaben.
 Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Statische, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt.
 Die strichliert dargestellte Möblierung dient als Einrichtungsvorschlag.



WALTER STELZHAMMER
 Architekt
 1070 WIEN
 NEUBAUGASSE 40/5



VERGABEPLAN:	1020 Wien, Leystrasse 145/Stiege 2		
Wohnnutzfläche:	53,19m ²	Top	22
Balkon:	7,46 m ²	Stock	+5.ST
		Typ	2-Zimmer-WHG
Kellerabteil:	2,70 m ²	V-NR:	3824005301
Datum: 25.02.2022			



**BT5-LEYSTRASSE 145-STG.2-Typ 18-
 Top-2/02, 2/06, 2/10, 2/14, 2/18, 2/22,
 2/26, 2/30, 2/34, 2/38, 2/42**



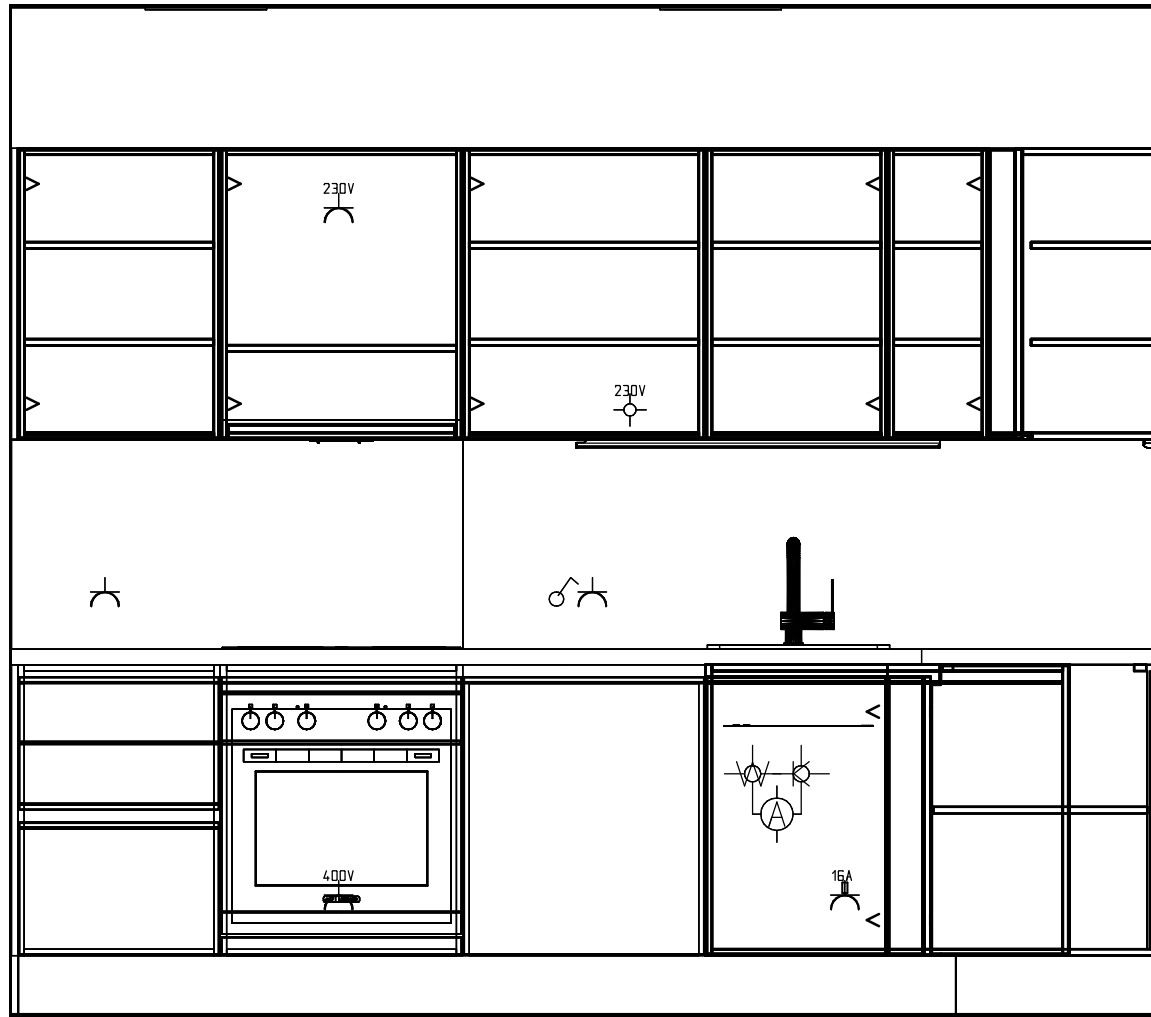
Kommission:	NORDBAHNHOF-BT 5
Kundenname:	WINO GmbH
Dateiname:	1190020170_3613_BT5-LEYSTRASSE 145-STG2-Typ 18-Top-2-(
Verkäufer:	Christian Rabus

Hersteller:	KitchenBasics 2022
Programm:	615 Laser
Datum:	23.09.2022
Ansicht:	Grundriss / Bildschirmgröße

Die Darstellungen dienen nur dem grafischen Überblick und sind nicht passgenau. Farben und Strukturverläufe können abweichen. Änderungen der Frontaufteilung sind herstellerbedingt vorbehalten.

KPS designstudio

H 500 600 600 450 250 435



353
720
519
2500
38
720
150

H 500 600 600 1120
16 2855 15



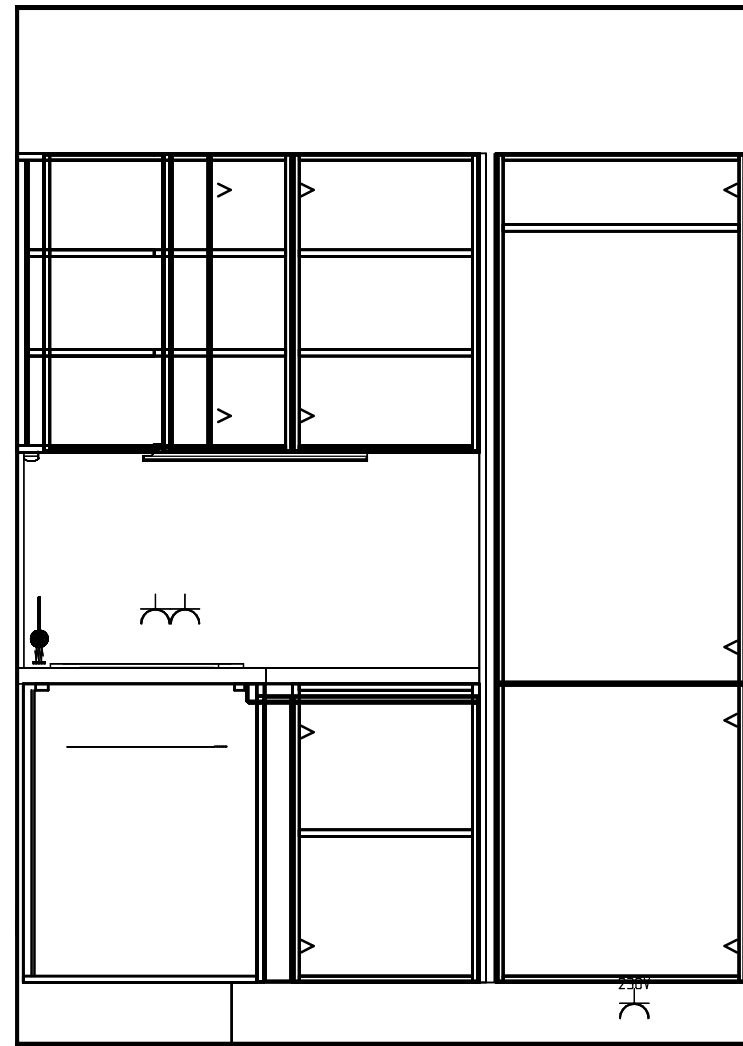
Kommission: NORDBAHNHOF-BT 5
Kundenname: WINO GmbH
Dateiname: 1190020170_3613_BT5-LEYSTRASSE 145-STG2-Typ 18-Top-2-
Verkäufer: Christian Rabus

Hersteller: KitchenBasics 2022
Programm: 615 Laser
Datum: 23.09.2022
Ansicht: Wandansicht 1 / Bildschirmgröße

Die Darstellungen dienen nur dem grafischen Überblick und sind nicht passgenau. Farben und Strukturverläufe können abweichen. Änderungen der Frontaufteilung sind herstellerbedingt vorbehalten.

KPS designstudio

663 | 450 | 657



353 | 720 | 518 | 1997 | 2500
 38 | 720 | 150 | 150

648 | 450 | 600
 15 | 1770 | 165 | 16



Kommission: NORDBAHNHOF-BT 5
Kundenname: WINO GmbH
Dateiname: 1190020170_3613_BT5-LEYSTRASSE 145-STG2-Typ 18-Top-2-
Verkäufer: Christian Rabus

Hersteller: KitchenBasics 2022
Programm: 615 Laser
Datum: 23.09.2022
Ansicht: Wandansicht 2 / Bildschirmgröße

Die Darstellungen dienen nur dem grafischen Überblick und sind nicht passgenau. Farben und Strukturverläufe können abweichen. Änderungen der Frontaufteilung sind herstellerbedingt vorbehalten.



© by LEINER Wien West

Kommission: NORDBAHNHOF-BT 5
Kundenname: WINO GmbH
Dateiname: 1190020170_3613_BT5-LEYSTRASSE 145-STG2-Typ 18-Top-2-
Verkäufer: Christian Rabus

Hersteller: KitchenBasics 2022
Programm: 615 Laser
Datum: 23.09.2022
Ansicht: Perspektive /

Die Darstellungen dienen nur dem grafischen Überblick und sind nicht passgenau. Farben und Strukturverläufe können abweichen. Änderungen der Frontaufteilung sind herstellerbedingt vorbehalten.

KPS designstudio