

# **LOFT MIT DACHTERRASSE INKLUSIVE SEHR MODERNER MÖBLIERUNG**



**Objektnummer: 710**

**Eine Immobilie von Homex Immobilien – und Projektfinanzierung  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien, Favoriten
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	89,94 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	168,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 48,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,95
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.927,79 €
<b>Kaltmiete</b>	2.172,53 €
<b>Betriebskosten:</b>	244,74 €
<b>USt.:</b>	24,47 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

5.214,07 € inkl. 20% USt.

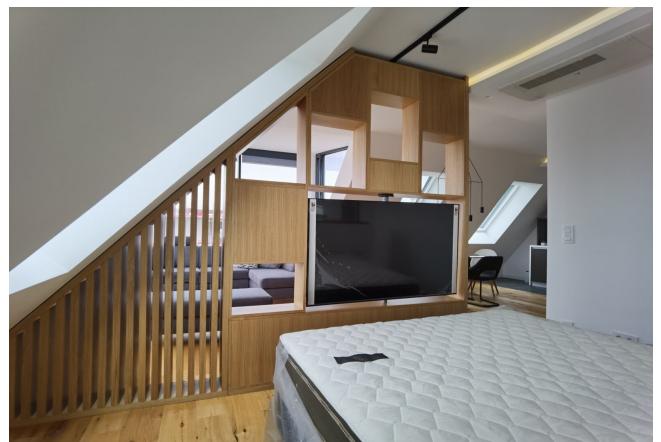
## Ihr Ansprechpartner

### Andrijana Acimovac

HOMEX Immobilien – und Projektfinanzierung e.U.  
Trattnerhof 2/308-311  
1010 Wien

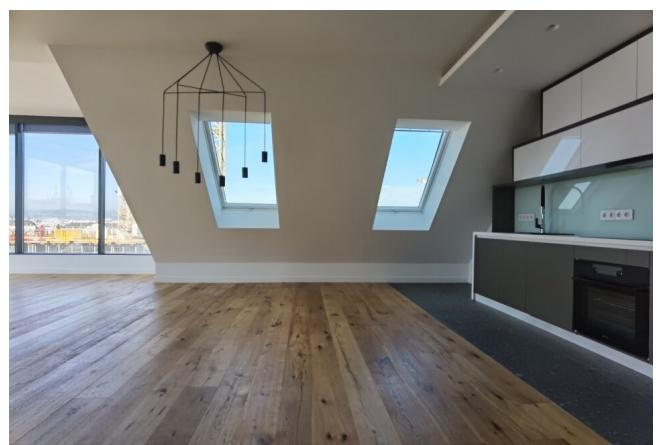
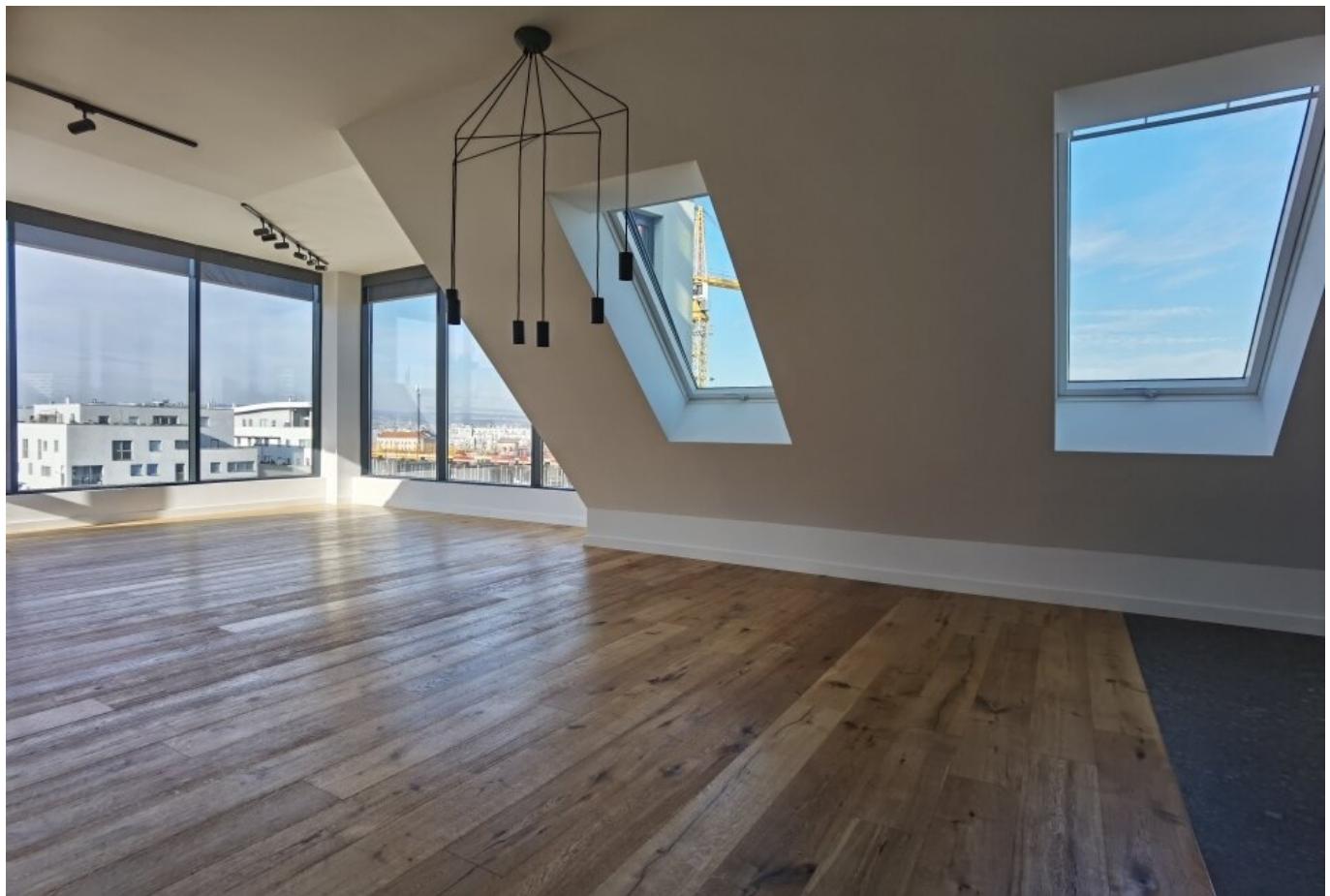
T +43 676 4401196  
H +43 676 4401196

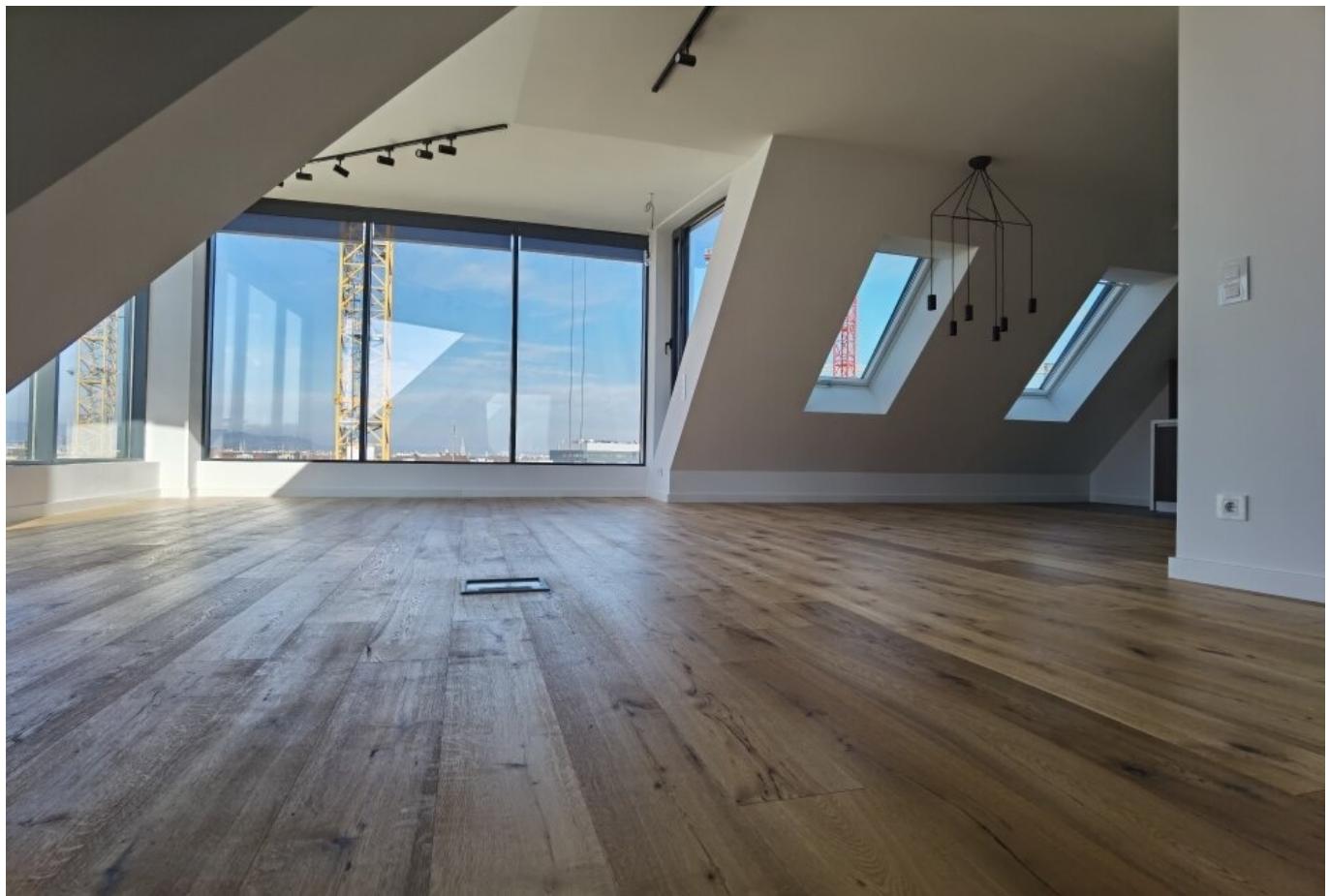
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









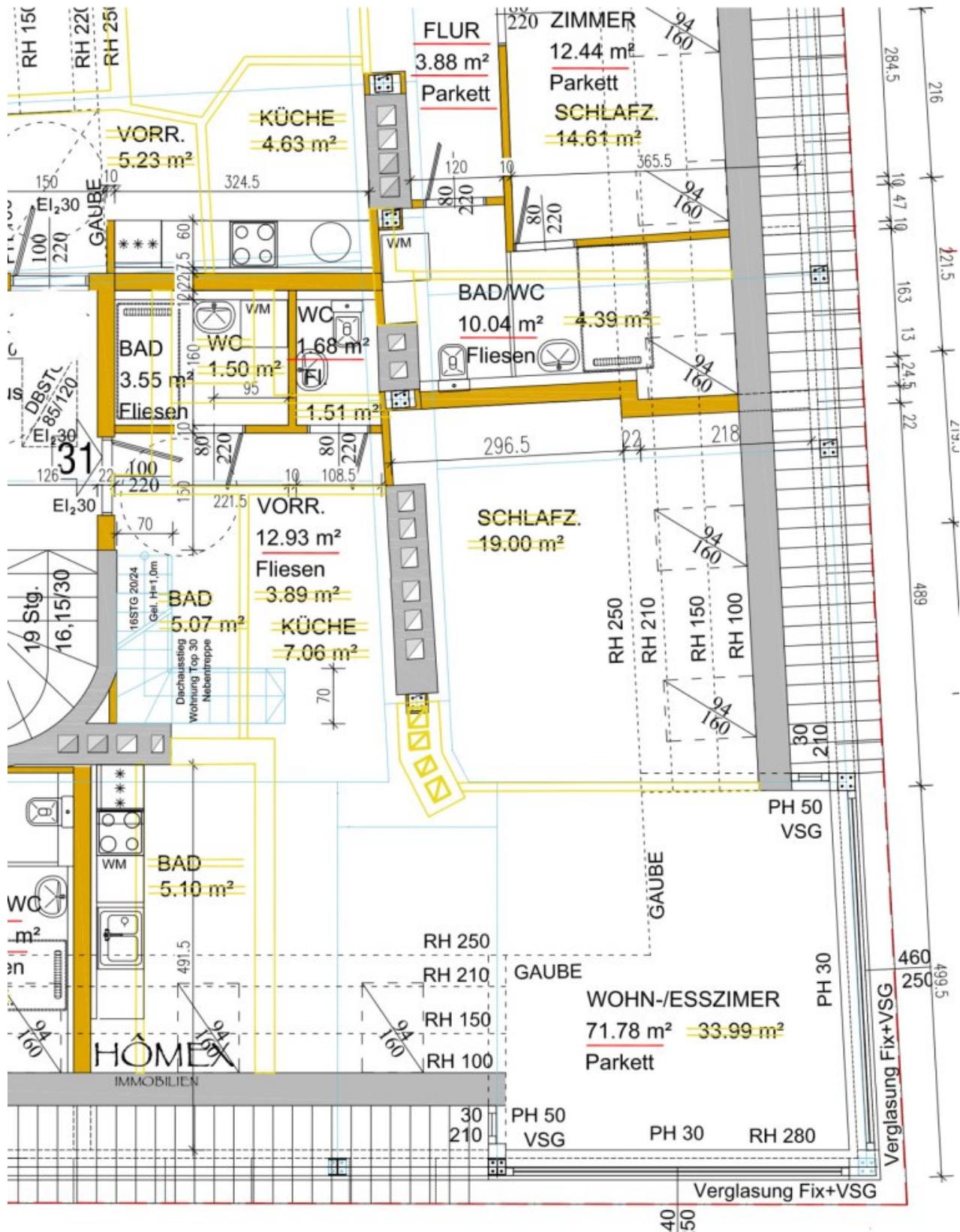






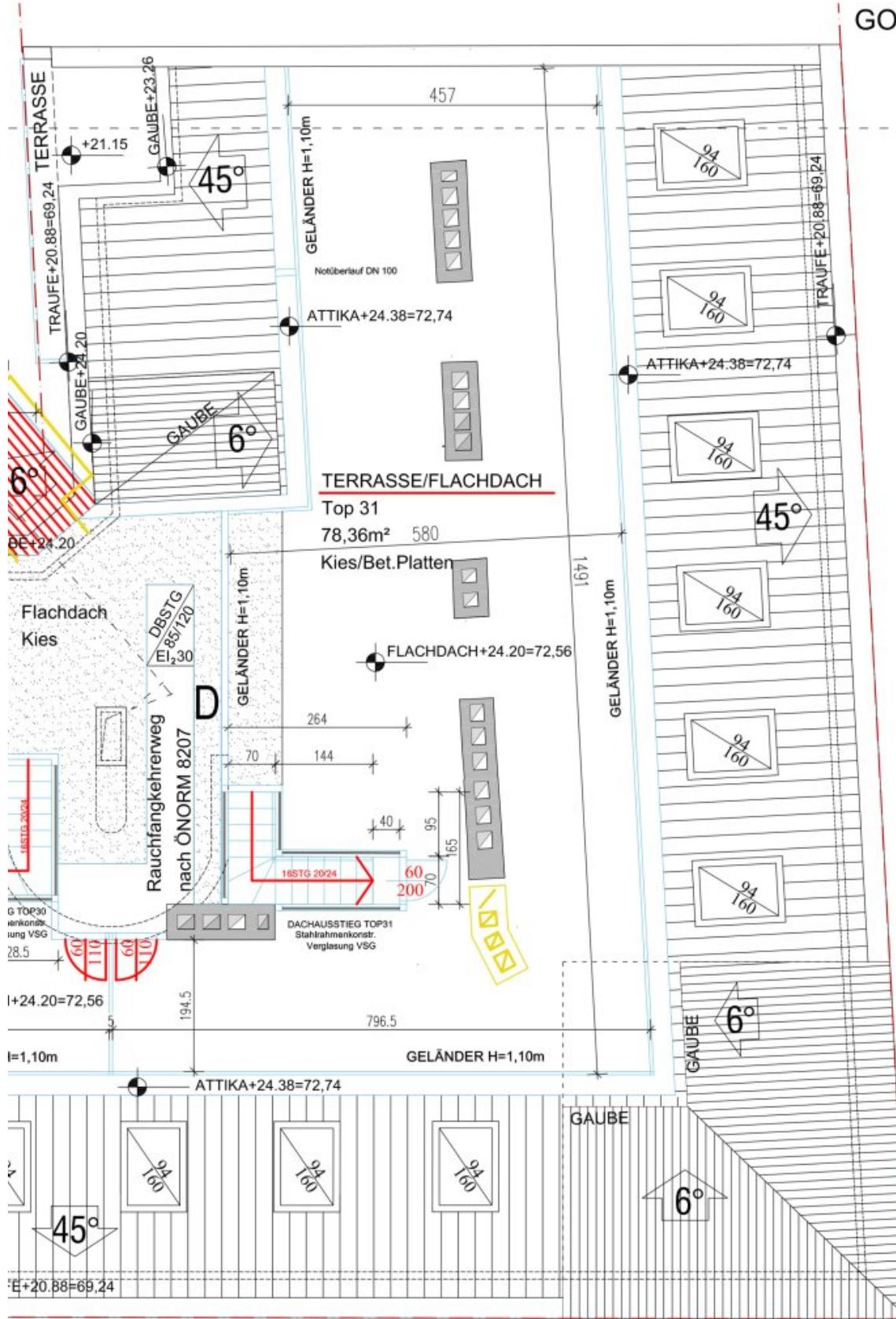






GOK=+0,12

B



$|l| = 18,90$  m, also  $\max 6,30$  m.  
Gaubenlänge tatsächlich: 5,53 m

GOK=-0,0

Gaube max.  $\frac{1}{3}$  der Fassadenlänge  
1.12,57 0,52

# Objektbeschreibung

## **AUSSTATTUNG UND KOMFORT**

Mit dem Rad in die Stadt? Mit der U1 in die Therme Oberlaa! Städtereise oder Sommerurlaub mit der Bahn?

Das moderne Projekt auf der Landgutgasse mit insgesamt 8 Wohnungen welche neu errichtet wurden sind in unmittelbarer Nähe vom Hauptbahnhof sowie der Favoritenstraße situiert.

Alle Wohnungen bestechen mit edler Ausstattung, der perfekt konzipierten Grundrisse, einer Küche nach Maß mit erstklassigen Einbaugeräten, Einbauschränken mit Innenbeleuchtung in jedem Schlafzimmer sowie modernen Badezimmermöbeln mit sehr viel Stauraum.

Für die stilische LED Beleuchtung oder der Decken und Hängeleuchten wurde ebenfalls schon gesorgt.

Die neueste technische Ausstattung wie die Klimaanlage, elektronisch bedienbare Rollos zwecks Sicht- und Sonnenschutz und vieles mehr runden das Angebot ab.

Überzeugen Sie sich selbst und machen Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin aus.

Die Umgebung ist durch das urbane Wohnviertel, den neuen Campus mit der Musikschule Landgutgasse (Fertigstellung 2022) und den Hauptbahnhof geprägt.

Die Lage zeichnet sich durch eine ausgezeichnete öffentliche Anbindung in die Innenstadt und die Umgebung aus.

Mit 2022/2023 wird die verbreiterte Laxenburger Straße über eine neue Baumallee, einen Radweg und großzügig bemessene Fußwege sowie über eine zweispurige Straße verfügen.

Die Landgutgasse wird zwischen Leebgasse und Laxenburger Straße modernisiert.

## **Ausstattung**

- Küche nach Maß mit modernsten Geräten

- Erstklassige Einbauschränke in jedem Schlafzimmer
- Moderne Badezimmerschränke mit Stauraum
- Feinsteinzeugfliesen
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Elektrische Rollos
- Glasfaseranbindung
- Klimaanlagen
- Waschmaschine
- Barrierefrei
- Loggia
- Lift

## **öffentliche Verkehrsanbidung**

- U-Bahn: U1
- Straßenbahn: Linie 0
- Buslinien: 14A

## **Zusatzinformationen**

- Verfügbar ab: nach Vereinbarung
- Baujahr/Fertigstellung: 2021
- Mietdauer: 3 Jahre
- Energiepass HWB: 48,90 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr

## **Preis und Detailinformation**

- Gesamtbelastung Euro 2.197,-- inkl. BK - (MwSt bei gewerblicher Anmietung wurde noch nicht berücksichtigt)
- Kaution: Euro 5.000
- bei gewerblicher Anmietung 2 Bruttomonatsmieten-Provision

## ALLE WOHNUNGEN IM ÜBERBLICK:

WOHNUNG TOP 26: WFL 73,93m<sup>2</sup> - Wohnküche, 2 Schlafzimmer, Bad, Wc, Loggia  
**- VERMIETET**

WOHNUNG TOP 27: WFL 88,07m<sup>2</sup> - Wohnzimmer, Küche, 3 Schlafzimmer, Bad, Wc, Loggia  
**- VERMIETET**

WOHNUNG TOP 29: WFL 73,93m<sup>2</sup> - Wohnküche, 2 Schlafzimmer, Bad, Wc, Loggia  
**- VERMIETET**

WOHNUNG TOP 30: WFL 66m<sup>2</sup> - Wohnküche, 2 Schlafzimmer, Bad, Wc, Balkon, Terrasse  
**- VERMIETET**

WOHNUNG TOP 31: WFL 89,94m<sup>2</sup> - LOFT - 1 Wohnküche/Schlafzone, Bad/Wc, Dachterrasse 78,36 m<sup>2</sup> - Euro 2.197,-- inkl. BK

WOHNUNG TOP 32: WFL 68,81m<sup>2</sup> - Wohnküche, 2 Schlafzimmer, Bad/Wc, Terrasse  
**- VERMIETET**

Besichtigungstermine können ab sofort vereinbart werden.

Alle Objekte finden Sie auf unsrer Firmenwebsite  
unter: <https://www.home-x.at/immobiliensuche>

Für weitere Informationen oder Besichtigungstermine stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Ansprechpartner: Frau Andrijana Acimovac | [+43 676 44 011 96](tel:+436764401196) | office@home-x.at

**Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz  
bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen  
erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre  
Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Der guten Ordnung halber halten  
wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem  
Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI.**

**262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttonomatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.**

Bitte um Verständnis dafür, dass wir Ihre Anfragen nur mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und diese selbstverständlich vertraulich behandeln.

Sie werden darauf hingewiesen, dass die von uns weitergeleiteten Objektinformationen vom Verkäufer/Vermieter bzw. von einer Verkäuferin/Vermieterin beauftragen Dritten stammen. Die Richtigkeit der Informationen wird unsererseits weder auf Ihre Richtigkeit oder Vollständigkeit überprüft. Da wir diese Informationen nur weitergeben, wird unsererseits für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Objektinformationen keinerlei Haftung übernommen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap