Büroraum inkl. Wohnraum mit separatem Büroeingang - Arbeiten und Wohnen Nähe U1 Altes Landgut

Objektnummer: 24372

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laxenburger Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,90 m²
Bürofläche:	41,46 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	1.347,10 €
Kaltmiete (netto)	1.347,10 €
Kaltmiete	1.347,10 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Danja Dieringer

ESTINA Immobilien GmbH

ARTISAN
ESTONA
IMMOBILIEN

ESTONA

ESTONA

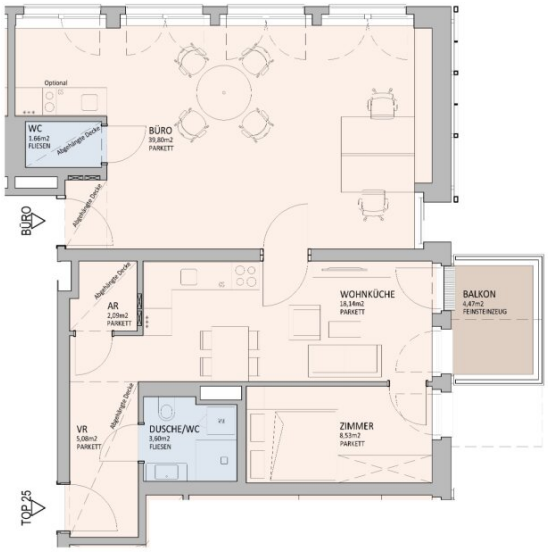
ESTONA
IMAGE © 2022 WWW.OLN.AT

ESTONA

AM SCHÖNEN PLATZ

S+B GRUPPE

C&P



DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET, DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMASSE ZU NEHMEN! EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE STELLEN, DA DIE GEFAHR VON SCHIMMELBILDUNG BESTEHT.
DIE KÜCHE IST TEIL DER WOHNUNG. DIESE IST IN DER REGEL MIT OBERSCHRÄNKEN AUSGESTATTET. BEI DEN AUFSTELLPLÄTZEN FÜR WASCHMASCHINEN SIND NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN.
SYMBOLE:

- ELEKTRO-/MEDIENVERTEILER
- ELEKTROHEIZKÖRPER
- ÖFFNUNGSSYMBOL FENSTER
- ÖFFNUNGSSYMBOL TÜR
- BALKON DARÜBER LIEGEND
- ENTWÄSSERUNGSRINNE

ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG! BOHRUNGEN SIND NUR IM RADIUS VON 10CM UM DECKENAUSLÄSSE UND EINER TIEFE VON MAXIMAL 4CM ZULÄSSIG. ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

0m 1 2 3 4 5m

M 1:100

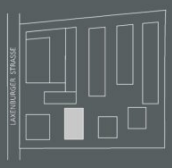
ESTINA IMMOBILIEN

LAXENBURGER STRASSE 151D

Am Schönen Platz

OG3 | TOP 25+BÜRO

Wohnfläche	37,44m²
Büro	41,46m²
Balkon	4,47m²



Stand: September 2023

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem multifunktionalen Zu Hause **„Am schönen Platz“ zwischen Großstadttrubel und Kleingärten**. Wohnungen und Büros, teils kombiniert, die **Wohnen und Arbeiten in perfekter Harmonie** vereinen.

Eingebettet in die **künstlerische Gartengestaltung von André Heller** bieten die neuen Wohnungen einen **großzügigen Blick in die weite Landschaft** über die benachbarte Kleingartensiedlung in die Ferne. Eine Allee aus Bambus formt an der südlich gelegenen Grundstücksgrenze einen wellenförmigen, grünen Abschluss und eine **geschützte Verweilzone für die Bewohner**. Zu den Häusern hin vermengt sich die Bambusbepflanzung mit heimischen Bäumen, Sträuchern und duftenden Wildkräutern.

Alle Wohnungen verfügen über **private Freiräume wie Balkone oder Terrassen**. Jede Einheit wurde mit **modernen Tischlerküchen** und **stilvollen Badezimmern** versehen. Die **großen Fensterflächen** lassen das Tageslicht hereinströmen und bieten einen atemberaubenden Blick auf die Umgebung. Die **energieeffiziente Bauteilaktivierung** sorgt für eine angenehme **Temperierung der Wohnungen sowohl im Winter als auch Sommer.**

Zusätzlich können sich die neuen Bewohner über eine hauseigene **Tiefgarage, Kellerabteile, Kinderwagen- und Fahrradabstellräume** freuen.

Highlights:

- Ideale Grundrisse für Singles, Pärchen und Familien
- **Möglichkeit Wohnen und Arbeiten zu kombinieren**
- Freiflächen bei allen Wohnungen
- Großzügige Grünflächen mit künstlerischer Gartengestaltung von André Heller
- Kellerabteile, Fahrrad- und Kinderwagenräume
- **Sicherheitswohnungseingangstüren**
- Attraktive und hochwertige Bodenbeläge
- Energiesparende Bauweise mit **Klimazertifizierung**
- **Stützkühlung** über Bauteilaktivierung
- **Tiefgarage mit potenzieller E-Mobilität**

- **Supermarkt im Gebäude nebenan**, gemütlich über Tiefgarage erreichbar

Die nähere **Umgebung des Schönen Platzes** zeichnet sich vor allem durch viele **Parkanlagen**, Gärten sowie die gute Erschließung aus. Die **U-Bahn Station U1 „Altes Landgut“** ist innerhalb von 6 Minuten mit der Buslinie 15A – welche direkt vor der Liegenschaft hält – erreichbar. Von dort gelangt man auch direkt zum FH Campus Wien. Sportbegeisterte und Hundeliebhaber genießen die Nähe zum **Naherholungsgebiet Wienerberg**, das binnen weniger Gehminuten erreichbar ist.

Raumaufteilung:

- Vorraum

- geräumige Wohnküche mit Zugang zum Balkon

- Schlafzimmer

- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Toilette

- Abstellraum

- Balkon

Raumaufteilung Büro:

- Verbindungstür vom Wohnzimmer ins große Büro

- Teeküche

- separate Toilette inkl. Handwaschbecken

Das Büro verfügt über einen **separaten Eingang für Geschäftspartner und Kunden** und ist somit **ideal steuerlich absetzbar**. **Auf das Büro entfällt ein Steuersatz von 20% USt.**, die im Zuge der Umsatzsteuervoranmeldung **als Vorsteuer abgezogen werden können**.

Lage und Infrastruktur:

Dieses **einzigartige Wohnprojekt** befindet sich im Süden Wiens im 10. Wiener Gemeindebezirk. Alle Geschäfte und Dienstleistungen rund um das tägliche Leben wie Supermärkte, Bäcker, Apotheke, Drogeriemarkt, Bank und Post liegen in unmittelbarer Nähe. Die Therme Wien und das **umliegende Naherholungsgebiet Wienerberg** mit **zahlreichen Badeseen** runden das Infrastrukturangebot ab.

Die **Busstation** der **Linie 15A** bringt sie unter **5 Minuten zu U1 Altes Landgut oder in ca. 3**

Minuten zu den Bürozentren am Wienerberg. Mit der **Straßenbahnlinie 11 und O** gelangt man in nur 15 Minuten in die **Wiener Innenstadt** (Karlsplatz). Darüber hinaus erreicht man mit der **Straßenbahnlinie 6** in nur wenigen Minuten auch an die **U-Bahnlinien U1, U4 und U6**. Auch mit dem **Auto** ist man durch die Nähe zur **S1, A2 und A4** bestens gebunden.

Kosten:

Miete Wohnung: € 671,30 inkl. BK und 10% USt.

Miete Büro: € 675,80 inkl. BK und exkl. 20% USt.

Kaution: € 4.446,78

PROVISIONSFREI!

Ein Stellplatz um Brutto € 130,50 kann zusätzlich angemietet werden.

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau **Danja Dieringer** unter **dieringer@estina.at** oder mobil unter **0676 344 95 19.**

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