

**„Am schönen Platz“ mit atemberaubenden Ausblick nahe
Wienerberg**



Objektnummer: 24613

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laxenburger Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,48 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.249,57 €
Kaltmiete (netto)	1.050,00 €
Kaltmiete	1.135,97 €
Betriebskosten:	85,97 €
USt.:	113,60 €
Provisionsangabe:	

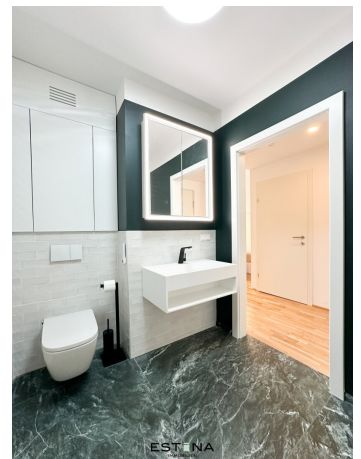
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

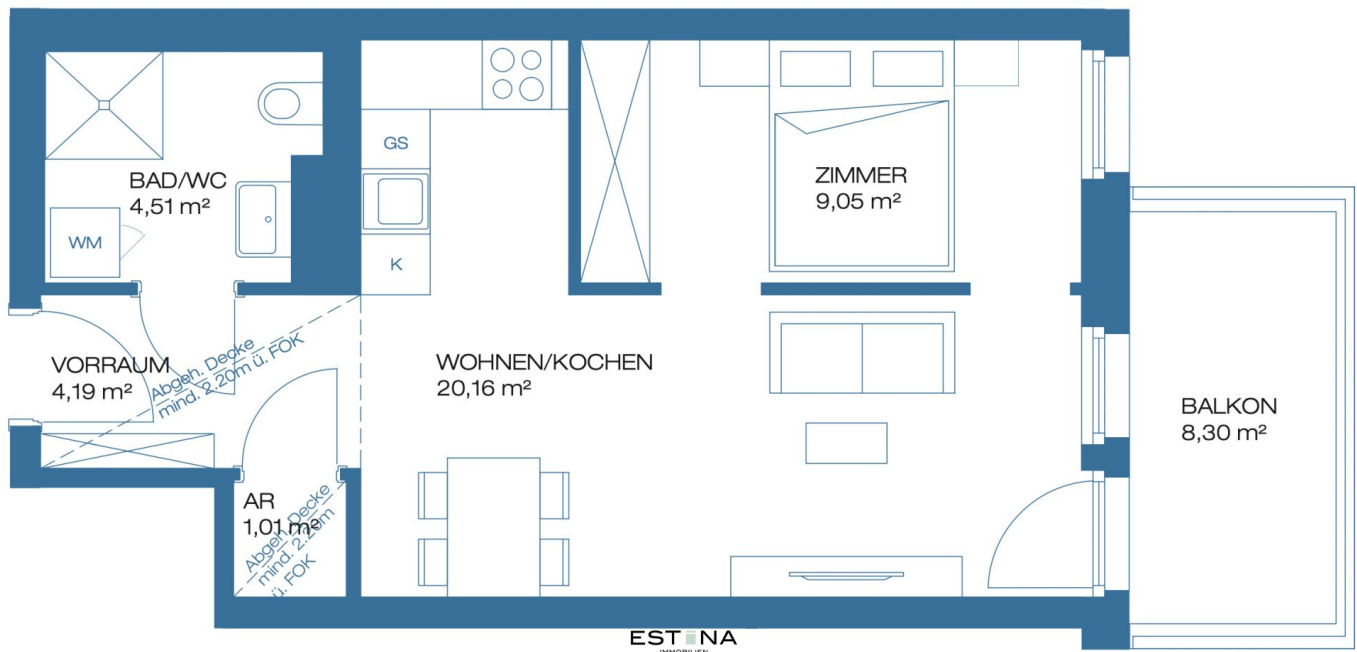


Johanna Obkircher









Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem Zu Hause „**Am schönen Platz**“ zwischen **Großstadttrubel und Kleingärten**.

Eingebettet in die **künstlerische Gartengestaltung von André Heller** bietet diese neue Wohnung 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 vermischt sich die Bambusbepflanzung mit heimischen Bäumen, Sträuchern und duftenden Wildkräutern.

Die ca. 39 Quadratmeter große Wohnung verfügt über eine Traumhaften **Balkon**, eine **moderne Küche** und ein **stilvolles Badezimmer**. Die **großen Fensterflächen** lassen das Tageslicht hereinströmen und bieten einen atemberaubenden Blick auf die Umgebung. Die **energieeffiziente Bauteilaktivierung** sorgt für eine angenehme **Temperierung der Wohnung sowohl im Winter als auch Sommer**.

Zusätzlich können Sie sich über eine hauseigene **Tiefgarage, Kellerabteil, Kinderwagen- und Fahrradabstellräume** freuen.

Highlights:

- Großzügige Grünflächen mit künstlerischer Gartengestaltung von André Heller
- Kellerabteil, 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.

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