

„Am schönen Platz“ mit atemberaubenden Ausblick nahe Wienerberg



Objektnummer: 24614

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

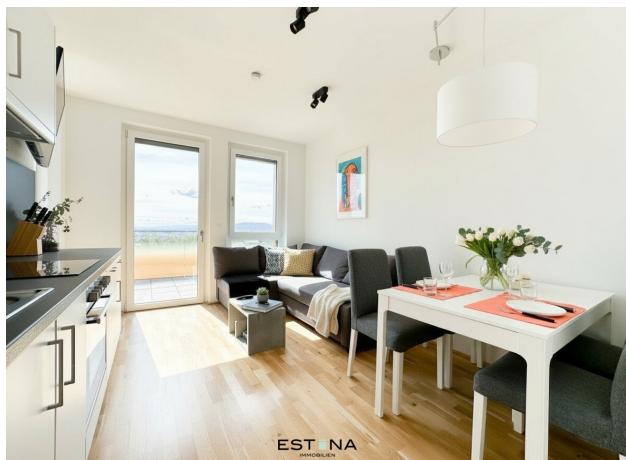
| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Laxenburger Straße |
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1100 Wien |
| Baujahr: | 2023 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Möbliert: | Voll |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 32,03 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 29,48 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,73 |
| Gesamtmiete | 1.181,81 € |
| Kaltmiete (netto) | 984,74 € |
| Kaltmiete | 1.074,38 € |
| Betriebskosten: | 89,64 € |
| USt.: | 107,43 € |
| Provisionsangabe: | |

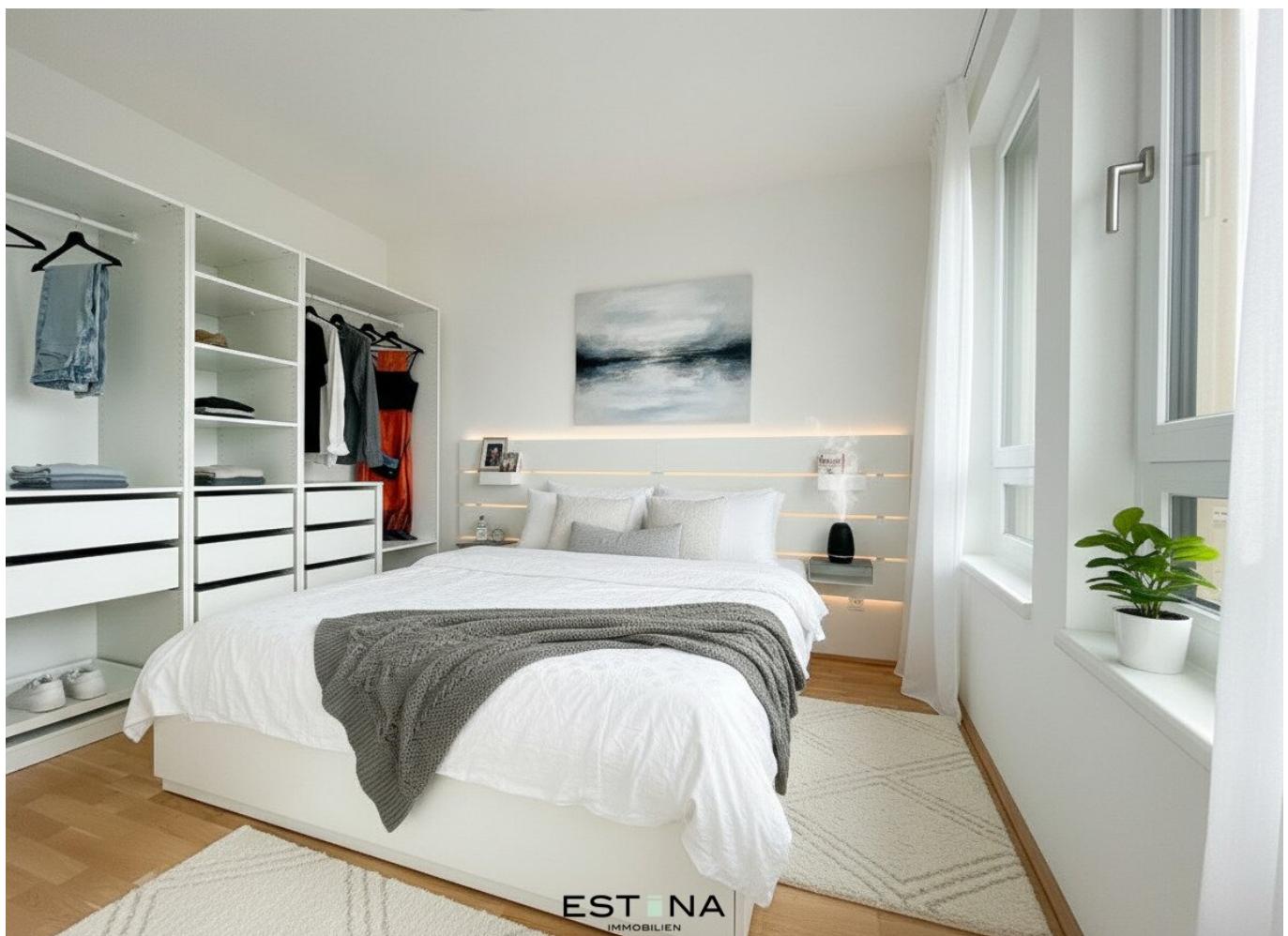
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Johanna Obkircher

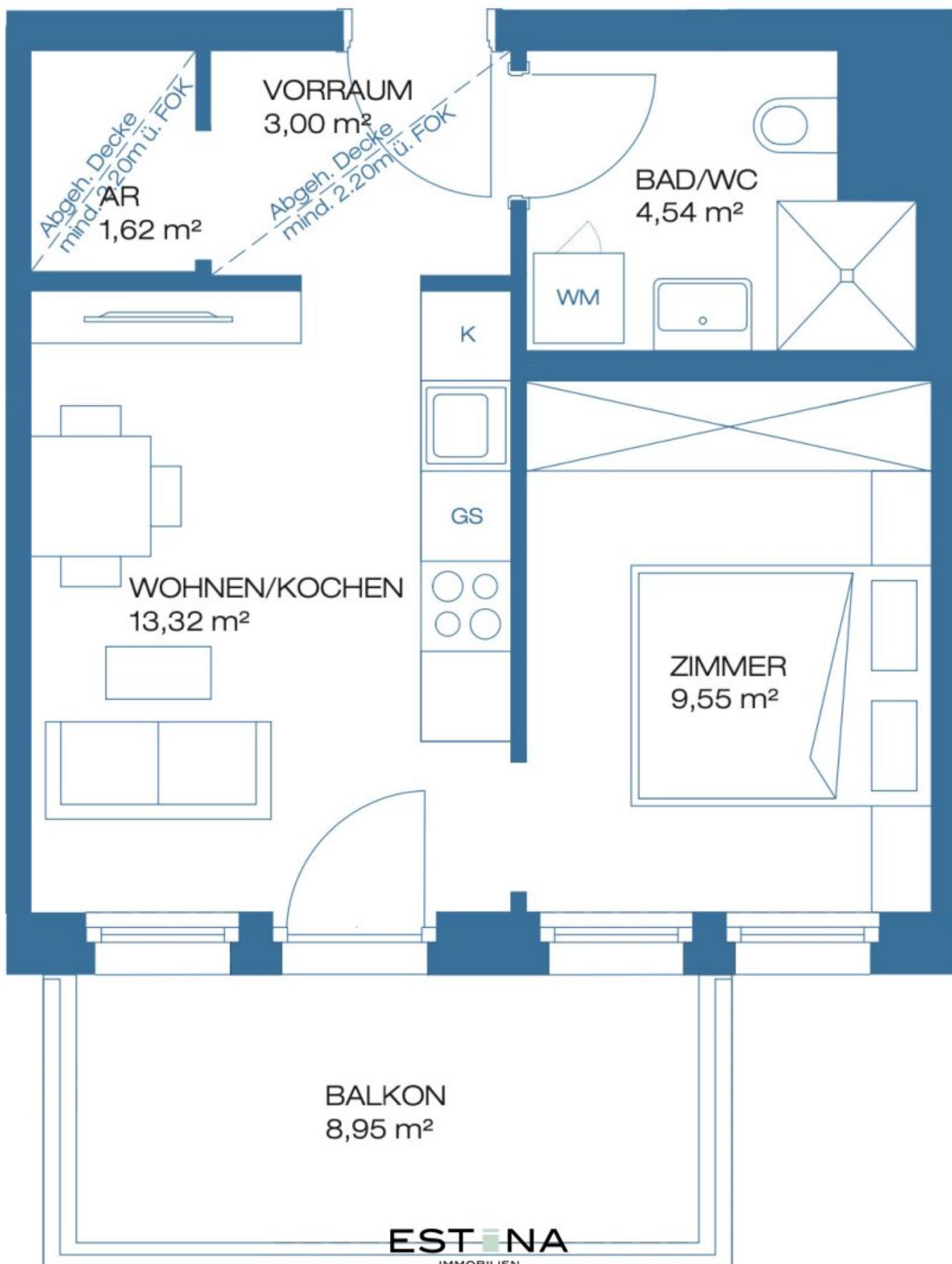




ESTINA
IMMOBILIEN



ESTINA



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 bis zum Voralpengebiet. 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.

Die 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. 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.