

Möblierte 3 Zimmer Wohnung mit Balkon!



Objektnummer: 77321

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laxenburger Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,12 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,33 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.569,96 €
Kaltmiete (netto)	1.331,00 €
Kaltmiete	1.427,24 €
Betriebskosten:	96,24 €
USt.:	142,72 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Minarik









Objektbeschreibung

Möblierte 3 Zimmer Wohnung mit Balkon!

Die Erstbezugswohnung befindet sich im 3. Obergeschoß eines sehr gepflegten Hauses und verfügt über einen Wohnraum mit Kochnische, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, einen Vorraum sowie ein Abstellraum. Der Balkon rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

Die Wohnung wird möbliert übergeben!

Ausstattung

- möbliert
- voll ausgestattete Küche
- Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und WC
- Parkettboden und hochwertige Fliesen

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

Ein Lift und Kellerabteile befinden sich im Haus.

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

Lage

Die Verbindung zu Naherholungsgebieten wie dem Laaer Wald, dem Böhmisches Prater, dem Kurpark Oberlaa oder dem Laaerbergbad sorgt für abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Üppiger Grünraum und moderne Sportanlagen befinden sich aber auch in der direkten Nachbarschaft.

Das in der unmittelbaren Nähe des Projekts gelegene Schulzentrum, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und niedergelassene Ärzte sorgen für eine ausgezeichnete Infrastruktur. Und es ist nicht weit zur SCS - für all jene, die gerne in der größten Shopping Mall Wiens unterwegs sind

Mit den Buslinien 15A und 65A gelangt man in wenigen Fahrminuten zur nahe gelegenen U-Bahn-Linie U1. Dadurch sind auch rasche Beförderungszeiten zum Hauptbahnhof sowie in die Innenstadt sichergestellt. Die Anbindung zur A2 in den Süden erfolgt über die A23, Verteilerring Favoriten bzw. zur A1 in den Westen über die A21, die Außenringautobahn.

- Autobuslinie 15A, 65A

Befristung: 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Nebenkosten:

3 BMM Kautio, Vertragserrichtungsgebühr

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.