Elegante 3-Zimmer-Wohnung mit Parkblick – Erstbezug im revitalisierten Altbau



Objektnummer: 21006

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laubeplatz 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	58,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	137,48 €
USt.:	13,75 €

Provisionsangabe:

10.044,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Petra Krapfenbauer

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 57

















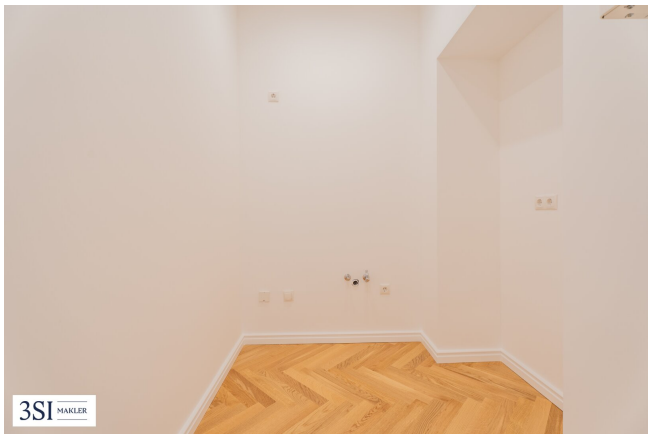









3SI MAKLER


3SI MAKLER

3SI IMMO GROUP

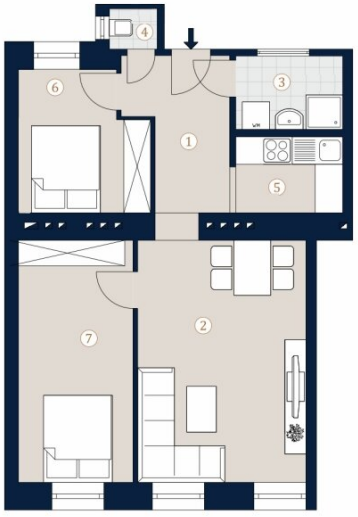
Laubeplatz 2

1100 Wien

Top 16 • 2.OG

Wohnfläche	58 m²

1 Vorraum
2 Wohnen
3 Bad
4 WC
5 Küche
6 Zimmer 1
7 Zimmer 2



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Objektbeschreibung

Stilvoll Wohnen am Laubeplatz – hochwertig sanierte Altbauwohnungen in Favoriten

In einem gepflegten Altbauhaus am charmanten Laubeplatz 2 im aufstrebenden 10. Wiener Gemeindebezirk gelangen 12 hochwertig generalsanierte Altbauwohnungen zum Verkauf. Das stilvolle Gründerzeithaus verbindet historischen Flair mit modernem Wohnkomfort und überzeugt durch klassische Architektur, hohe Räume und elegante Grundrisse in ruhiger Lage.

Die angebotenen Einheiten wurden mit viel Liebe zum Detail saniert und erfüllen höchste Wohnansprüche – von edlen Fischgrätparketten über moderne Bäder. Ob Eigenheim, Wertanlage oder städtisches Pied-à-terre – hier findet sich für jede Lebenssituation das passende Zuhause.

Alle Wohnungen wurden generalsaniert und befinden sich im Erstbezug. Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen:

- Edle Eichenparkettböden in zeitlosem Fischgrät verlegt
- Hochwertige Sanitärausstattung von renommierten Markenherstellern
- Fein abgestimmte Materialwahl bei Fliesen, Armaturen und Beleuchtung
- Neue Elektrik, Heizsystem sowie moderne PVC-Fenster und Türen im "Alt-Wien" Stil
- Großzügige Grundrisse mit viel Licht und Raumhöhe

Lage

Der Laubeplatz ist ein ruhiger, begrünt angelegter Platz inmitten des traditionellen Favoritenviertels. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Mischung aus urbanem Lebensgefühl und Naherholung: In Gehweite befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés, Restaurants, Schulen und Kindergärten. Die nahegelegene Favoritenstraße

bietet eine Vielzahl an Geschäften und eine direkte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz – die U1-Station Reumannplatz sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien sind schnell erreichbar. In wenigen Minuten gelangt man so sowohl in die Wiener Innenstadt als auch zum Erholungsgebiet Wienerberg und Oberlaa.

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.

Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.

Jetzt unverbindlich anfragen!

Top 16

Zum Verkauf gelangt ein generalsanierter 3-Zimmer Erstbezug mit knapp 58m² im 2.Stock mit Blick auf den Laubepark. Die Altbauwohnung ist nach Westen ausgerichtet, wurde hochwertig saniert und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Toilette
- Küche
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Wohnküche
- 2 Schlafzimmer (straßen- und hofseitig)

Nebenkosten

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 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <175m
Apotheke <300m
Klinik <375m
Krankenhaus <1.375m

Kinder & Schulen
Schule <150m
Kindergarten <150m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <100m
Bäckerei <200m
Einkaufszentrum <950m

Sonstige
Geldautomat <425m

Bank <275m
Post <200m
Polizei <475m

Verkehr
Bus <150m
U-Bahn <650m
Straßenbahn <150m
Bahnhof <650m
Autobahnanschluss <1.675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap