# Arbeiten & Wohnen vereint – moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & angrenzendem Büro mit separatem Zugang

**Objektnummer: 427**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

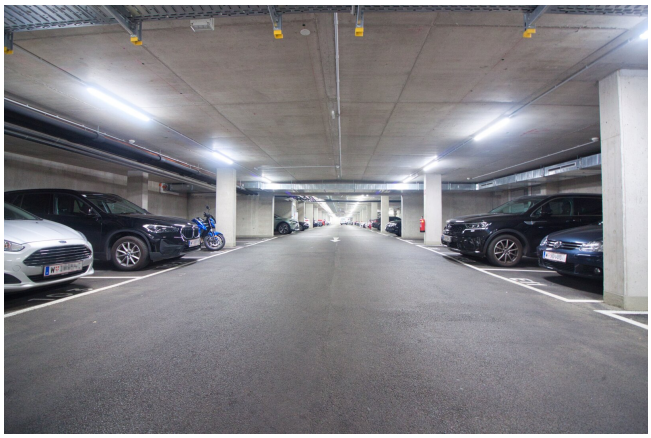
| | |
|---|---|
| Adresse | Laxenburger Straße 151D |
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien,Favoriten |
| **Baujahr:** | 2021 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 79,00 m² |
| **Bürofläche:** | 42,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 3,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 22,20 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,74 |
| **Kaltmiete (netto)** | 942,83 € |
| **Kaltmiete** | 1.124,30 € |
| **Miete / m²** | 11,93 € |
| **Betriebskosten:** | 181,47 € |
| **USt.:** | 224,86 € |

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. (FH) Markus Verner**

IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13
1140 Wien

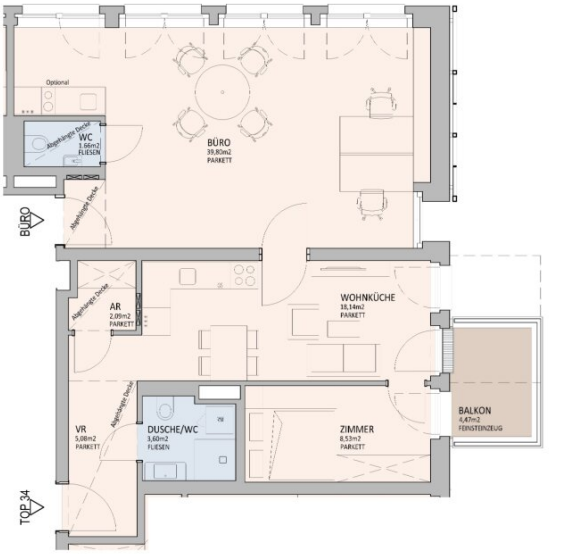
T +43 650 8566764



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

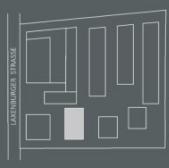
M 1:100

# LAXENBURGER STRASSE 151D

Am Schönen Platz

## OG4 | TOP 34 + BÜRO

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




Stand: September 2023

# Objektbeschreibung

**IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zur ANMIETUNG an:**

**Wohnen & Arbeiten in perfekter Symbiose – im autofreien Künstlerquartier „Am Schönen Platz“**

Dieses besondere Objekt vereint eine rund **37 m² große, modern geschnittene 2-Zimmer-Wohnung** mit einem ca. **41 m² großen, lichtdurchfluteten Büroraum**, der sowohl über eine **Verbindungstür** als auch über einen **separaten Außeneingang** zugänglich ist.

Ideal für alle, die berufliches und privates Leben klar strukturieren – und dennoch elegant miteinander verbinden möchten. Eingebettet in das autofreie und grün gestaltete Quartier „Am Schönen Platz“, das vom Team rund um **André Heller** entworfen wurde, wohnen und arbeiten Sie hier in einem einzigartigen Umfeld mit viel Flair und hoher Lebensqualität.

*Gerne dürfen wir Sie schon vorab auf einen **kleinen Rundgang** durch dieses schöne Objekt mitnehmen – **bequem und virtuell***: **[Hier geht’s zum 3D-Rundgang]**

***-> In diesem Objekt stehen weitere Einheiten zur Anmietung bereit. Bei Interesse, senden Sie uns sehr gerne eine Anfrage!***

**FACTBOX**

- **2 getrennte Eingänge** für Wohnung & Büro
- Verbindungstür zwischen Wohnung & Büro
- **Wohnung (ca. 37 m²):**
    - Eingangsbereich / Flur
    - praktischer Abstellraum
    - Badezimmer mit Dusche, WC, Handtuchheizkörper & Waschmaschinenanschluss

    - heller Wohnbereich mit offener, vollausgestatteter Küche
    - separates Schlafzimmer
    - ca. 4 m² großer Balkon

- **Büro (ca. 41 m²):**
    - großes, helles Zimmer
    - separates WC mit Handwaschbecken

- zusätzlich 3 m² **Kellerabteil**
- **Garagenplatz** optional anmietbar

**DIE WOHNUNG**

Die Wohnung befindet sich im **4. Liftstock** eines **modernen Wohnhauses** aus dem Jahr **2021**. Der großzügige **Flur** bietet ausreichend Platz zum Ankommen. Gegenüber vom Eingang befindet sich das zeitgemäß ausgestattete **Badezimmer** mit verglaster Dusche, Waschtisch, Handtuchheizkörper, WC und Waschmaschinenanschluss. Ein Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Der angrenzende **Wohnraum** ist hell, freundlich und mit einer **modernen L-förmigen Einbauküche** ausgestattet. Von hier aus gelangt man auf den ca. **4 m² großen Balkon** – ein ruhiger Rückzugsort mit Blick ins begrünte Innenareal. Das **Schlafzimmer** ist direkt vom Wohnbereich aus begehbar.

**DAS BÜRO**

Das Highlight dieser Einheit ist der abgetrennte **Bürobereich**. Über eine Verbindungstür (oder den eigenen Außenzugang) betreten Sie einen **ca. 41 m² großen Raum**, der durch Helligkeit und Großzügigkeit überzeugt. Zusätzlich steht ein separates **WC mit Handwaschbecken** sowie Anschlüsse für eine Teeküche zur Verfügung – ideal für Geschäftstermine oder Mitarbeiter.

**TECHNIK & KOMFORT**

Das Objekt wird über **Fernwärme** beheizt. Die Wohnung verfügt über eine **effiziente Betonkernaktivierung**, die zentral gesteuert wird und sich automatisch an die Wetterbedingungen anpasst – angenehm temperiert im Sommer wie im Winter.

Zusätzlich sorgen **elektrische Außenjalousien** für optimalen Sonnenschutz.

**Die monatliche Miete inkl. Betriebskosten beträgt netto EUR 1.181,47 (brutto EUR 1.349,15).**

*Hinzu kommen noch alle verbrauchsabhängigen Kosten (Heizung, Warmwasser, Strom, Internet, ...).*

*Ein Tiergaragenstellplatz kann optional für netto EUR 98,75 (brutto 118,50) angemietet werden.*

**DAS HAUS & DIE INFRASTRUKTUR**

Das Gebäude wurde **2021** errichtet und befindet sich in einem **neuwertigen, gepflegten Zustand**. Es bietet einen praktischen Fahrradabstellraum und verfügt über ein der Wohnung zugeordnetes rund **3 m² großes Kellerabteil**, für zusätzlichen Stauraum.

Die Lage im autofreien **Künstlerquartier "Am Schönen Platz"** bietet einen besonderen Lebensraum: Die landschaftsarchitektonische Gestaltung durch **André Heller** schafft mit blühenden Gärten, zentraler Fußgängerpromenade und einem Bambushain eine grüne Oase mitten in Favoriten.

Die **öffentliche Anbindung** ist hervorragend: In nur wenigen Minuten erreichen Sie die **Buslinie 66A**, die Sie in 4 Stationen zur **U1 Troststraße** bringt. So gelangen Sie **in ca. 25 Minuten** bequem in die Wiener Innenstadt.

Auch in Sachen **Naherholung** hat die Umgebung einiges zu bieten: In nur 10 Minuten erreichen Sie das **Erholungsgebiet Wienerberg**. Auf beeindruckenden 117 Hektar bietet der 10. Bezirk hier Natur pur, direkt in der Wiener City. Das ganze Areal ist ein Landschaftsschutzgebiet mit vielfältiger Fauna und Flora sowie dem wunderschönen Wienerbergteich, der zum Entspannen in der Natur einlädt. Das Areal bietet Spazier- und Laufwege, Hundezonen und Spielplätze. Insgesamt ist das Wegenetz 14 km lang.

Auch die **Therme Wien** und der **Kurpark Oberlaa** befinden sich nur 10 Minuten entfernt.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärzte...) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar! Beispielsweise befindet sich eine **LIDL Filiale** gleich im Nachbargebäude.

**INTERESSIERT?**

## Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art

## unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung!

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

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <400m
Apotheke <400m
Klinik <1.400m
Krankenhaus <1.750m

**Kinder & Schulen**
Schule <350m
Kindergarten <300m
Universität <450m
Höhere Schule <2.750m

**Nahversorgung**
Supermarkt <100m
Bäckerei <700m

Einkaufszentrum <1.575m

**Sonstige**
Geldautomat <800m
Bank <800m
Post <900m
Polizei <650m

**Verkehr**
Bus <125m
U-Bahn <1.050m
Straßenbahn <425m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap