

## **Neubau mit Style – 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, Balkon & WG-Potenzial**



**Objektnummer: 426**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laxenburger Straße 151D
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	2021
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 22,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	1.493,48 €
Kaltmiete (netto)	1.200,00 €
Kaltmiete	1.357,71 €
Betriebskosten:	157,71 €
USt.:	135,77 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Martin Balek**

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

T +43 676 6213393











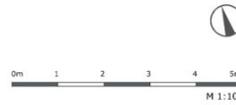




DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET, DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMASSE ZU NEHMEN (EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE STELLEN, DA DIE GEFAHR VON SCHIMMELBILDUNG BESTEHT). DIE KÜCHE IST TEIL DER WOHNUNG, DIESE IST IN DER REGEL MIT OBERSCHRÄNKEN AUSGESTATTET. BEI DEN AUFSTELLPLÄTZEN FÜR WASCHMASCHINEN SIND NUR ANSCHLÜSSE VORHANDEN.

- SYMBOLLE:
- ELEKTRO-/MEDIENVERTEILER
  - ELEKTROHEIZKÖRPER
  - ÖFFNUNGSSYMBOL FENSTER
  - ÖFFNUNGSSYMBOL TÜR
  - BALCON DARÜBER LIEGEND
  - ENTWÄSSERUNGSSYMBOL

ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG/BOHRUNGEN SIND NIUR IM RADIUS VON 10CM UM DICKENAUFLÖSSE UND EINER TIEFE VON MAXIMAL 4CM ZULÄSSIG. ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

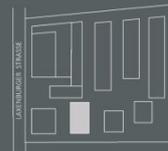
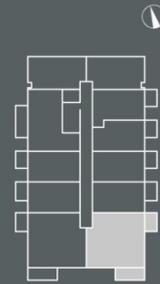


LAXENBURGER STRASSE 151D

Am Schönen Platz

OG3 | TOP 29

Wohnfläche 68,57m<sup>2</sup>  
Balkon 13,11m<sup>2</sup>



Stand: September 2023

# Objektbeschreibung

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

## **Wohnen im autofreien Künstlerquartier „Am Schönen Platz“**

Dieses besondere Objekt ist eingebettet in das autofreie und grün gestaltete Quartier „Am Schönen Platz“, das vom Team rund um **André Heller** entworfen wurde, wohnen 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**

- Eingangsbereich
- praktischer Abstellraum
- separates WC mit Handwaschbecken
- heller Wohnbereich mit offener, vollausgestatteter Küche
- 3 separate Zimmer in ähnlicher Größe (WG-geeignet)
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, Handtuchheizkörper & Waschmaschinenanschluss
- zusätzliches Badezimmer mit Dusche und Waschbecken (von einem Zimmer aus begehbar)
- ca. 5 m<sup>2</sup> großer Balkon (von einem Zimmer aus begehbar)

- ca. 8 m<sup>2</sup> große Terrasse (vom Wohnzimmer aus begehbar)
- zusätzlich 2 m<sup>2</sup> **Kellerabteil**
- **Garagenplatz** optional anmietbar

## DIE WOHNUNG

Die Wohnung befindet sich im **3. Liftstock** eines **modernen Wohnhauses** aus dem Jahr **2021**. Der **Vorraum und der angrenzende Flur** bieten ausreichend Platz zum Ankommen und für eine Garderobe. Linker Hand befindet sich ein **separates WC** mit Handwaschbecken. Rechts sorgt ein **Abstellraum** für zusätzlichen Stauraum. Geradeaus geht es in ein modernes **Badezimmer** mit Badewanne, Waschtisch, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss.

Den Flur entlang geht es in die große, lichtdurchflutete **Wohnküche** mit ca. 23 m<sup>2</sup>. Diese ist mit einer Küchenzeile bereits voll ausgestattet und bietet einen Ausgang auf die ca. 8 m<sup>2</sup> große, gemütliche **Terrasse**.

Die Wohnung verfügt über **drei zusätzliche Zimmer** zwischen 9 und 11 m<sup>2</sup>. Die Wohnung würde sich somit perfekt für eine WG eignen. Ein Schlafzimmer verfügt zusätzlich über ein **weiteres Badezimmer** mit Waschbecken und Dusche und über Zugang zu einem ca. 5 m<sup>2</sup> großen **Balkon**.

## 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 und Steuer beträgt EUR 1.493,48.**

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

Internet, ...).

Ein Tiergaragenstellplatz kann optional für EUR 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 **2 m<sup>2</sup> 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](mailto: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.

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 <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