Möbliertes Apartment mit atemberaubendem Ausblick beim Naherholungsgebiet Wienerberg

Objektnummer: 25431

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

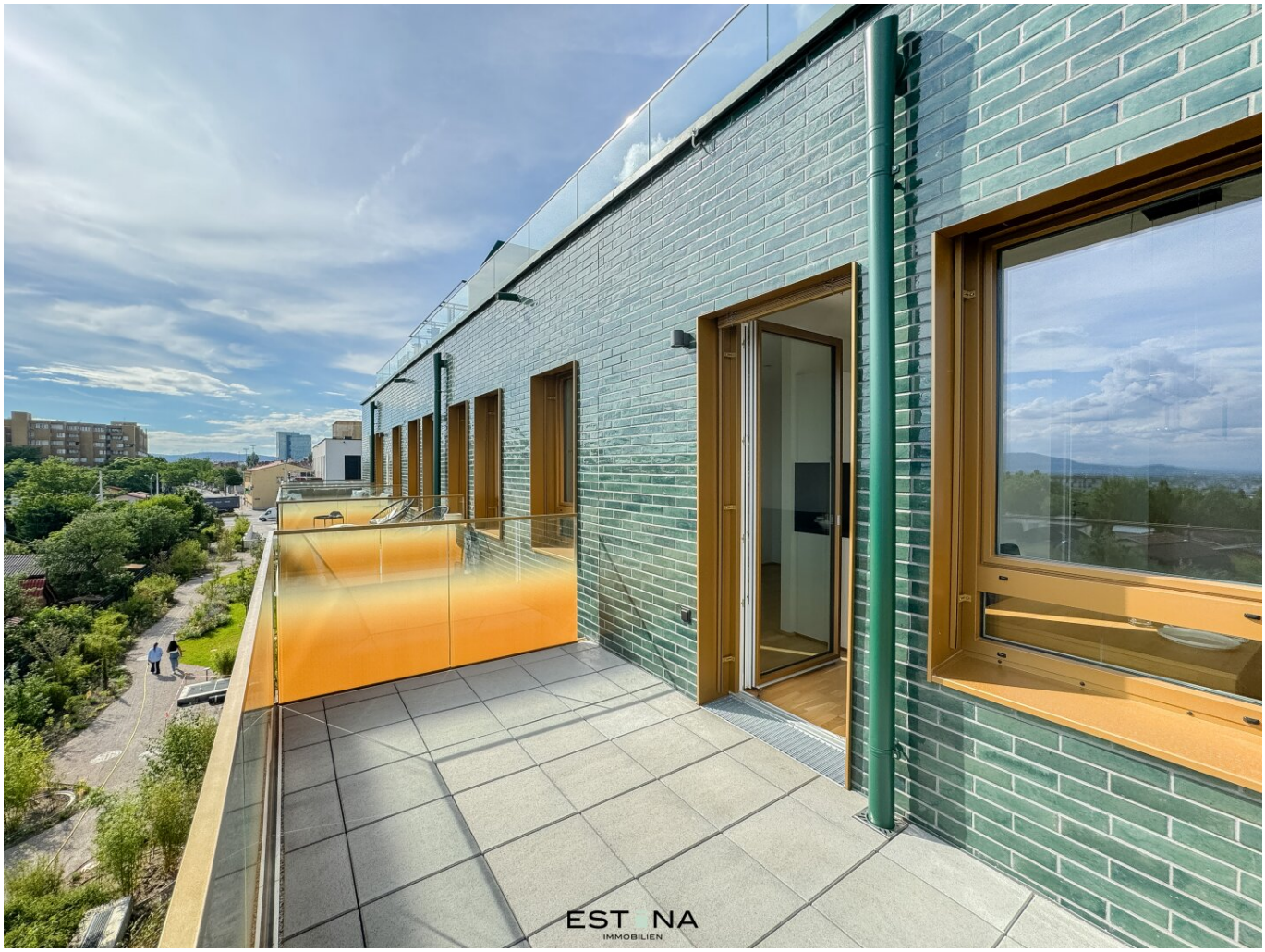
Adresse	Laxenburger Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2023
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,48 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.500,00 €
Kaltmiete (netto)	1.267,40 €
Kaltmiete	1.363,64 €
Betriebskosten:	96,24 €
USt.:	136,36 €

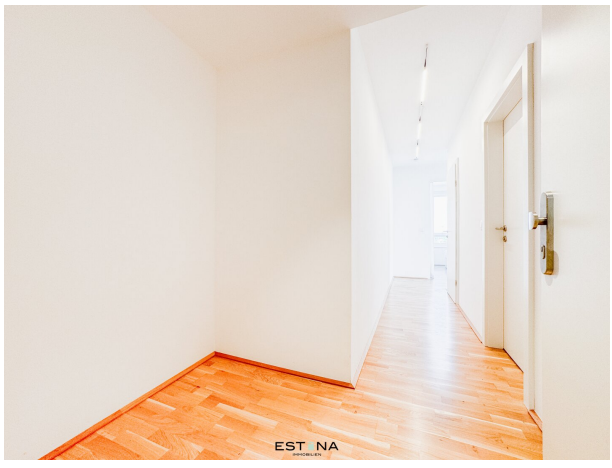
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

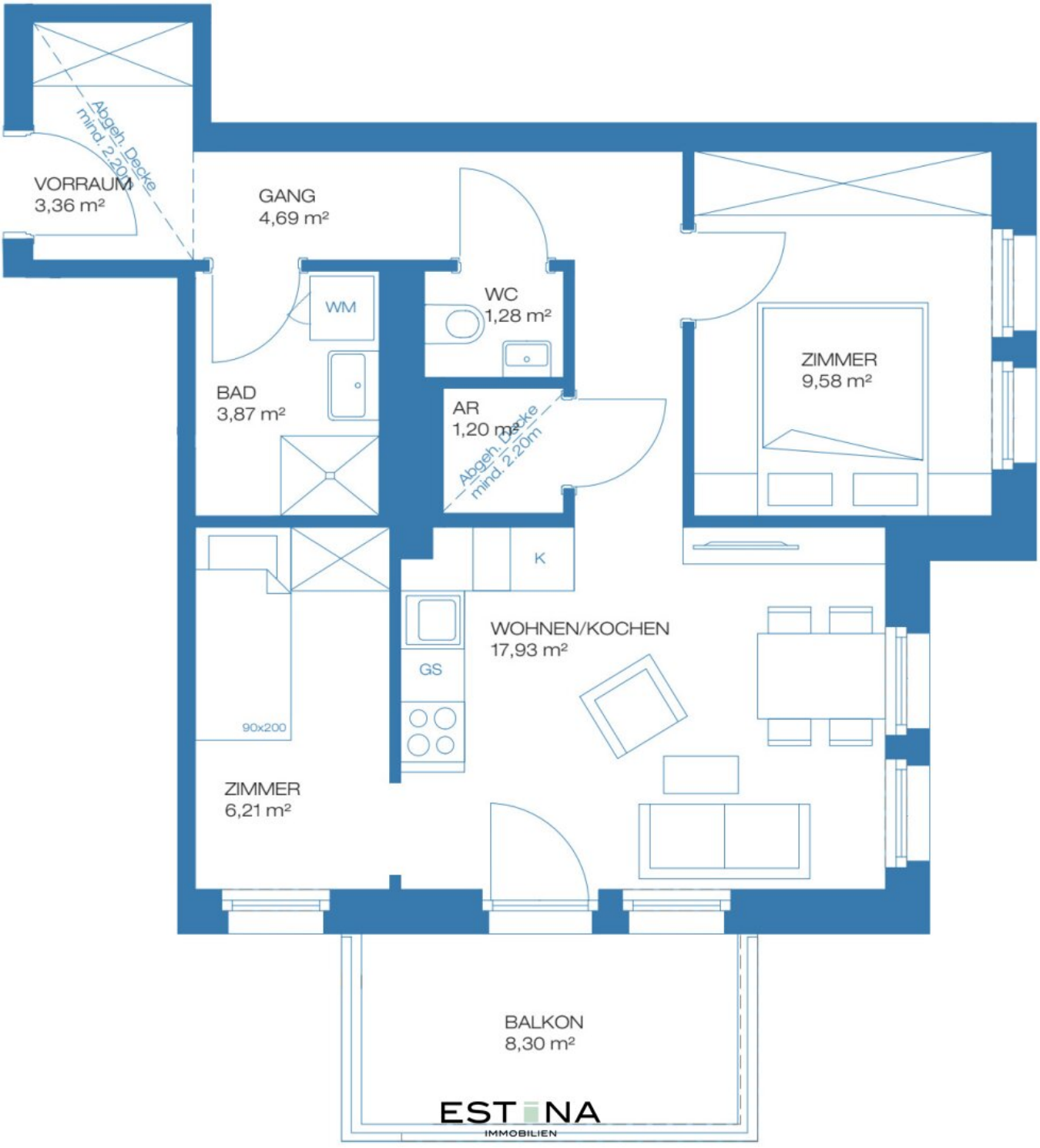
Ihr Ansprechpartner

Johanna Obkircher





ESTONA
IMMOBILIEN
IMAGE © 2022 WWW.OLDI.AT


VORRAUM
3,36 m²
Abgeh. Decke
mind. 2,20m
GANG
4,69 m²
WM
WC
1,28 m²
BAD
3,87 m²
AR
1,20 m²
Abgeh. Decke
mind. 2,20m
ZIMMER
9,58 m²
K
WOHNEN/KOCHEN
17,93 m²
GS
90x200
ZIMMER
6,21 m²
BALKON
8,30 m²
ESTINA
IMMOBILIEN

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 in die Ferne. 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
- **Sicherheitswohnungseingangstür**
- 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**.

Sportbegeisterte und Hundeliebhaber genießen die Nähe zum **Naherholungsgebiet Wienerberg**, das binnen weniger Gehminuten erreichbar ist.

Raumaufteilung:

- Vorraum

- Wohnküche mit Zugang zum Balkon

- Schlafzimmer **(hier wird noch eine Abtrennung zum Wohnzimmer erfolgen)**

- Arbeitszimmer

- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss

- separate Toilette inkl. Handwaschbecken

- Balkon

- Abstellraum

Lage und Infrastruktur:

Dieses **einzigartige Wohnprojekt** befindet sich im Süden Wiens im 10. Wiener Gemeindebezirk. Alle Geschäfte und Dienstleistungen rund um das tägliche Leben wie Supermärkte, Bäcker, Apotheke, Drogeriemarkt, Bank und Post liegen in unmittelbarer Nähe. Die Therme Wien und das **umliegende Naherholungsgebiet Wienerberg** mit **zahlreichen Badeseen** runden das Infrastrukturangebot ab.

Die **Busstation** der **Linie 15A** bringt sie in unter **5 Minuten zu U1 Altes Landgut oder in ca. 3 Minuten zu den Bürozentren am Wienerberg**. Mit der **Straßenbahnlinie 11 und O** gelangt man in nur 15 Minuten in die **Wiener Innenstadt** (Karlsplatz). Darüber hinaus erreicht man mit der **Straßenbahnlinie 6** in nur wenigen Minuten auch an die **U-Bahnlinien U1, U4 und U6**. Auch mit dem **Auto** ist man durch die Nähe zur **S1, A2 und A4** bestens gebunden.

Kosten:

Miete: **€ 1.500,00** inkl. 10% USt.

Garagenstellplatz monatlich: € 108,33,- + 20% Ust. **€ 130,-**

Akonto Heizung monatlich WW + KW € 136,89 + 10%/ 20% Ust. **€ 158,79**

Kaution: 4 MM

Provisionsfrei für den Mieter

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau **Johanna Obkircher** unter **obkircher@estina.at** oder mobil unter +43 676 3163708**.**

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