

**Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf!  
2-Zimmer-Altbauwohnung am ruhigen Laubeplatz**



**3SI** MAKLER

**Objektnummer: 21651**  
**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:	44,51 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	44,51 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	156,34 €
USt.:	15,63 €
Provisionsangabe:	

8.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michelle Heindl**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien





3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER





**Laubeplatz 2**  
1100 Wien

Top 18-19 • 2. OG

Wohnfläche 44,51 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Wohnen/Küche
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Zimmer



Bei Immobilien zu Hause.

**3SI** MAKLER

A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung 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. Stichtische Maße sind Rohbau Maße.

## 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 18-19**

Zum Verkauf gelangt eine 2-Zimmer Altbauwohnung im 3. Stock einer eleganten Liegenschaft im Gründerzeitstil. Die Stilaltbau-Wohnung befindet sich derzeit noch im unsanierten Ist-Zustand, kann jedoch nach Ihren individuellen Wünschen saniert und modernisiert werden. Diese ansprechende Wohneinheit überzeugt mit einem clever durchdachten Grundriss und optimalen Lichtverhältnissen. Bei den angeführten Fotos handelt es sich um Symbolfotos einer bereits fertiggestellten Wohnung mit ähnlicher Ausstattung.

- Vorraum mit Nische
- Toilette
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss

### **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 BGBl. 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