Möblierte Singlewohnung in Ruhelage und Citynähe



Objektnummer: 98651

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laxenburger Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	32,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,18 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,48 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.088,60 €
Kaltmiete (netto)	900,00 €
Kaltmiete	989,64 €
Betriebskosten:	89,64 €
USt.:	98,96 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Minarik







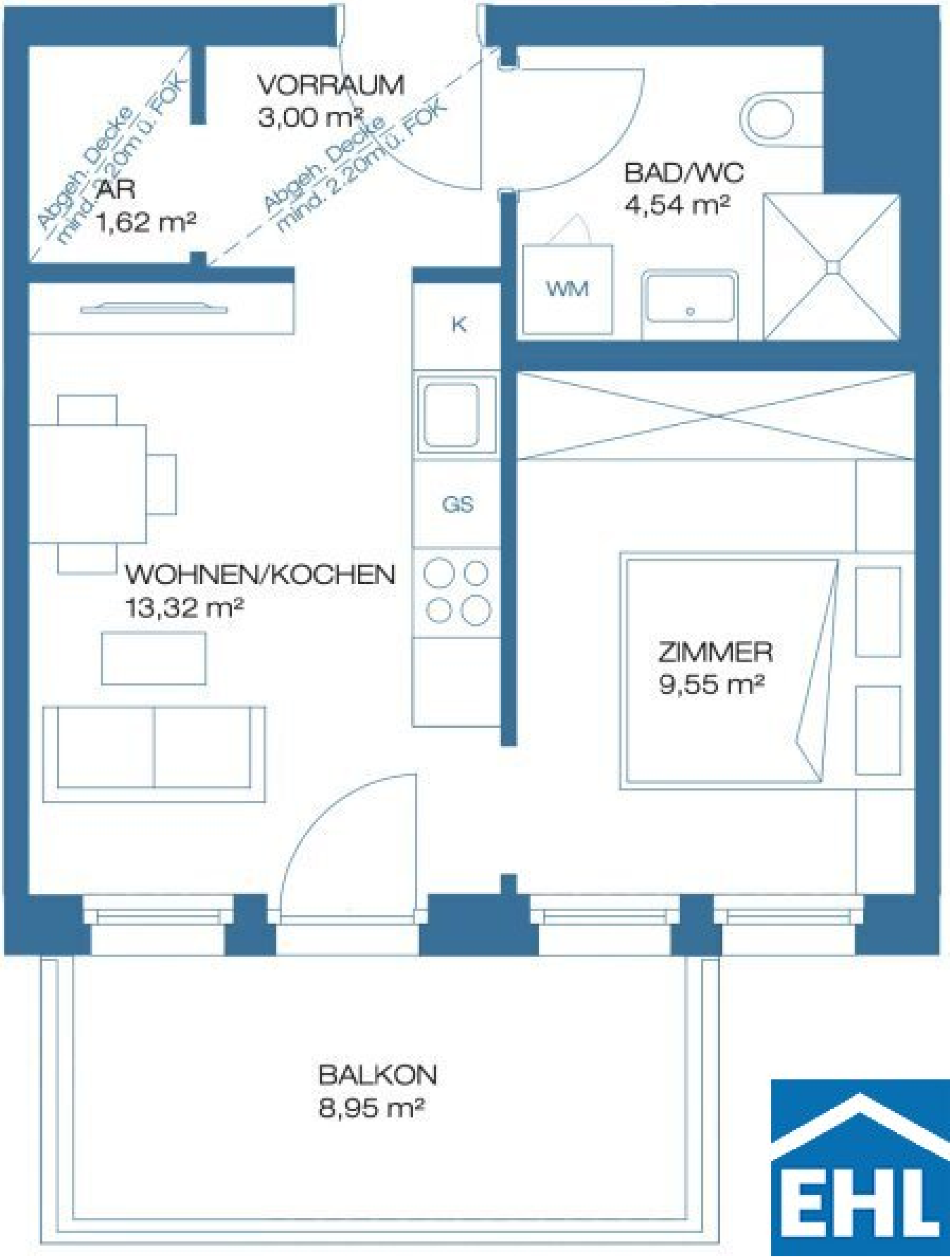











VORRAUM
3,00 m²
Abgeh. Decke
mind. 2,20m ü. FOK
AR
1,62 m²
Abgeh. Decke
mind. 2,20m ü. FOK
BAD/WC
4,54 m²
WM
K
GS
WOHNEN/KOCHEN
13,32 m²
ZIMMER
9,55 m²
BALKON
8,95 m²

Objektbeschreibung

Möblierte Singlewohnung in Ruhelage und Citynähe

In einer der grünsten und zugleich hervorragend angebundenen Wohnlagen des 10. Bezirks erwartet Sie ein Zuhause, das höchste Lebensqualität mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten verbindet.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoß eines sehr gepflegten Hauses und verfügt über eine Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und WC, einen Vorraum sowie ein Abstellraum. Der Balkon rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

Die Wohnung wird voll möbliert übergeben!

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!

Ausstattung

- voll ausgestattete Küche
- möbliert
- Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und WC
- Parkettboden und hochwertige Fliesen

Highlights

- Großzügige Grünflächen mit künstlerischer Gartengestaltung von André Heller
- Kellerabteil, Fahrrad- und Kinderwagenräume
- Sicherheitswohnungseingangstüren

- Attraktive und hochwertige Bodenbeläge
- Energiesparende Bauweise mit Klimazertifizierung
- Stützkühlung über Bauteilaktivierung
- Tiefgarage mit potenzieller E-Mobilität
- Supermarkt im Gebäude nebenan, gemütlich über Tiefgarage erreichbar

Ein Lift und Kellerabteile befinden sich im Haus.

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

Lage

Die Lage überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus Natur, Freizeit und urbaner Infrastruktur. Naherholungsgebiete wie der Laaer Wald, der Böhmische Prater, der Kurpark Oberlaa und das Laaerbergbad sowie zahlreiche Grünflächen und Sportanlagen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte sind bequem erreichbar, ebenso die SCS für ausgedehnte Shoppingtouren.

Über die Buslinien 15A und 65A gelangen Sie rasch zur U1 und damit in kurzer Zeit zum Hauptbahnhof sowie in die Wiener Innenstadt. Auch die Anbindung an die A23, A2 und A21 ist ausgezeichnet.

Befristung: 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Nebenkosten:

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.