Wohnen trifft Arbeiten – 2,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon & angrenzendem Büro mit separatem Zugang



Objektnummer: 540

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:	95,00 m²
Bürofläche:	42,00 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 22,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	1.668,61 €
Kaltmiete (netto)	1.203,64 €
Kaltmiete	1.516,92 €
Betriebskosten:	313,28 €
USt.:	151,69 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Martin Balek


IMPULS
IMMOBILIEN













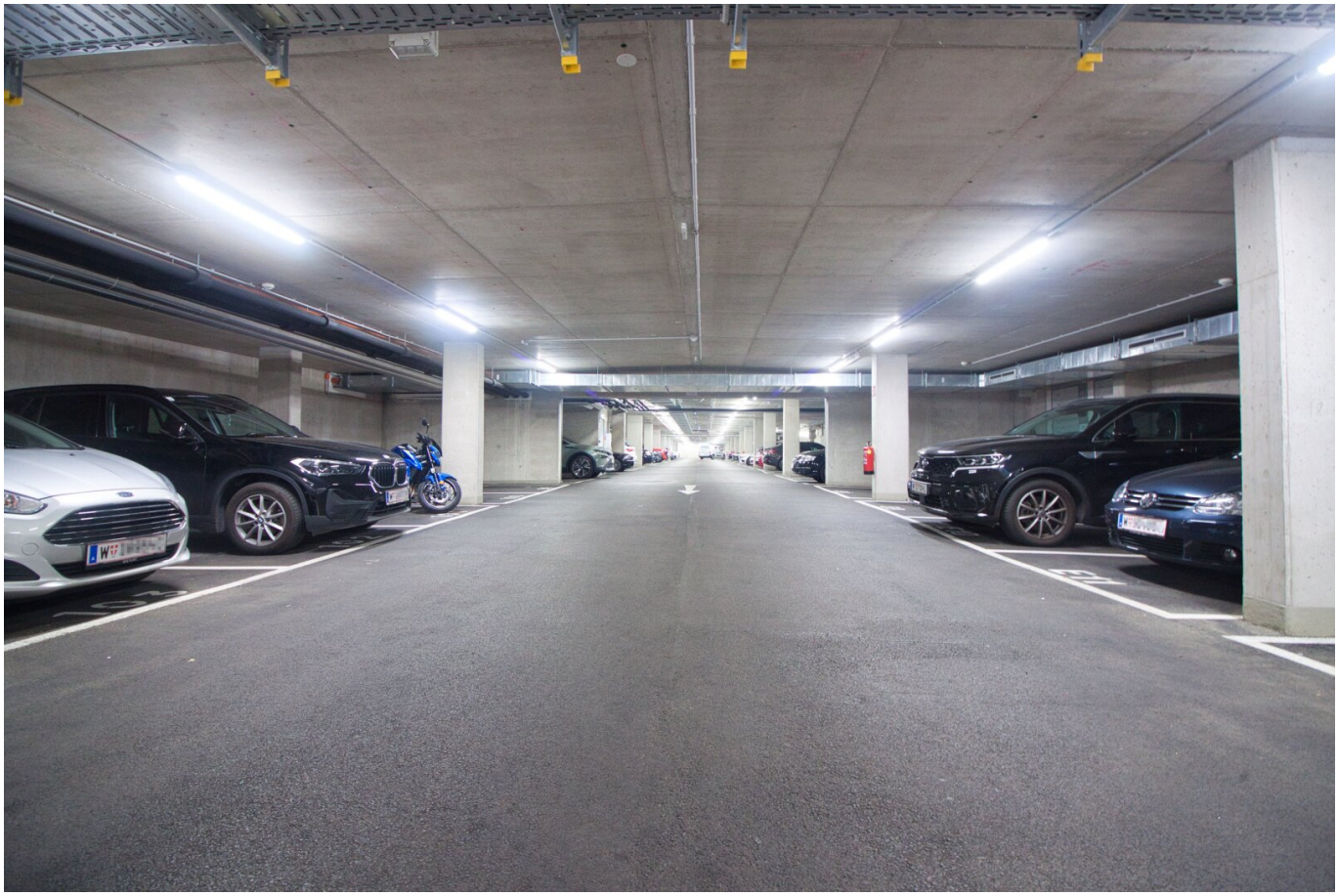












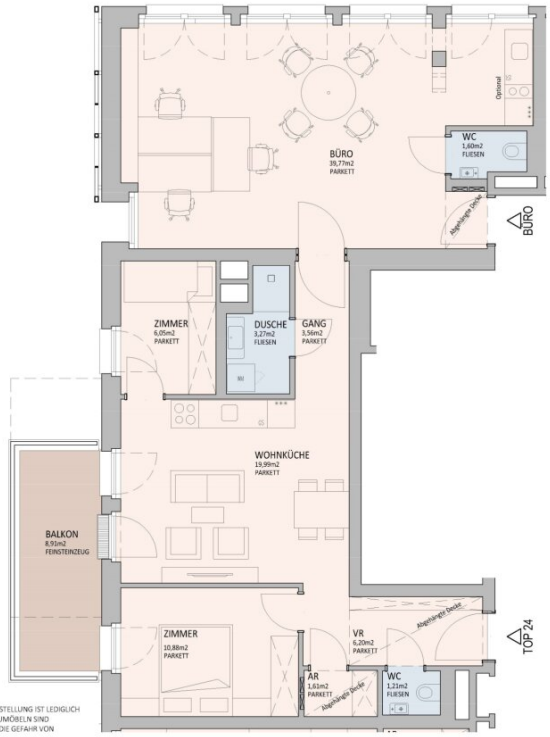




AM SCHÖNEN PLATZ

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



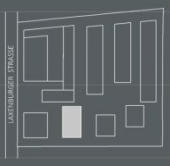
LAXENBURGER STRASSE 151D

Am Schönen Platz

OG2 | TOP 24 + BÜRO

Wohnfläche	52,77m²
Büro	41,37m²
Balkon	8,91m²





Stand: September 2023

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zur MIETE an:

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

Dieses besondere Objekt vereint eine rund **53 m² große, modern geschnittene 2,5-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.

-> 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. 53 m²):**
    - Eingangsbereich / Flur
    - praktischer Abstellraum
    - separates WC mit Handwaschbecken
    - Badezimmer mit Dusche, Handtuchheizkörper & Waschmaschinenanschluss

- heller Wohnbereich mit offener, vollausgestatteter Küche
- separates Schlafzimmer
- zusätzliches Zimmer
- ca. 9 m² großer Balkon

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

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

DIE WOHNUNG

Die Wohnung befindet sich im **2. Liftstock** eines **modernen Wohnhauses** aus dem

Jahr **2021**. Der großzügige **Flur** bietet ausreichend Platz zum Ankommen. Linker Hand befindet sich ein **separates WC** mit Handwaschbecken. Ein **Abstellraum** sorgt für zusätzlichen Stauraum. Geradeaus geht es ins ca. 11 m² große, westlich orientierte **Schlafzimmer**.

Rechter Hand öffnet sich die große, lichtdurchflutete **Wohnküche** mit ca. 20 m². Diese ist mit einer Küchenzeile bereits voll ausgestattet und bietet einen Ausgang auf den ca. 9 m² großen, gemütlichen **Balkon**. Von der Wohnküche geht es in das **zweite Zimmer**, welches mit 6 m² beispielsweise als Kinderzimmer genutzt werden könnte.

Im hinteren Bereich der Wohnung ist das moderne **Badezimmer** mit verglaster Dusche, Waschtisch, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss situiert.

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 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 und Steuer beträgt EUR 1.668,61 (netto EUR 1.471,24).

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

Ein Tiergaragenstellplatz kann nach Verfügbarkeit optional für EUR 118,50 (netto 98,75) 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 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.

KLINGT INTERESSANT?

DANN SENDEN SIE UNS GERNE EINE ANFRAGE!

Wir bitten um eine schriftliche Anfrage ber die jeweilige Plattform und beantworten diese verlässlich oder melden uns mit einem Terminvorschlag für eine Besichtigung bei Ihnen!

Für Detailfragen stehen wir auch jederzeit gerne unter martin.balek@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0676/6213393 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 <250m
Apotheke <400m
Klinik <1.400m
Krankenhaus <1.750m

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

Nahversorgung
Supermarkt <100m
Bäckerei <675m
Einkaufszentrum <1.575m

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

Verkehr
Bus <125m
U-Bahn <1.025m
Straßenbahn <425m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap