„Am schönen Platz“ mit atemberaubenden Ausblick nahe Wienerberg

Objektnummer: 28262

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laxenburger Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	32,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
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.

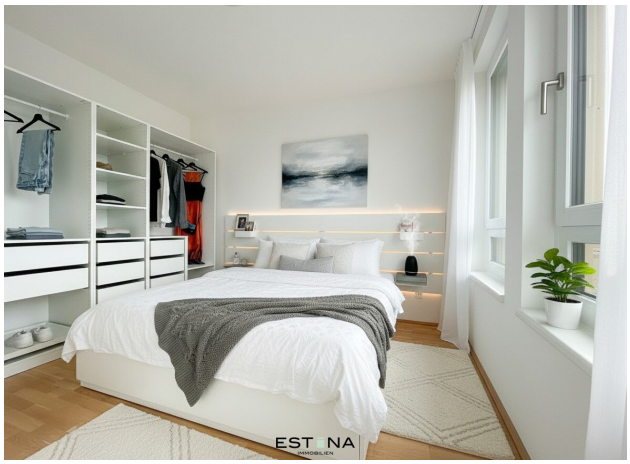
Ihr Ansprechpartner

Danja Dieringer

EST NA
IMMOBILIEN

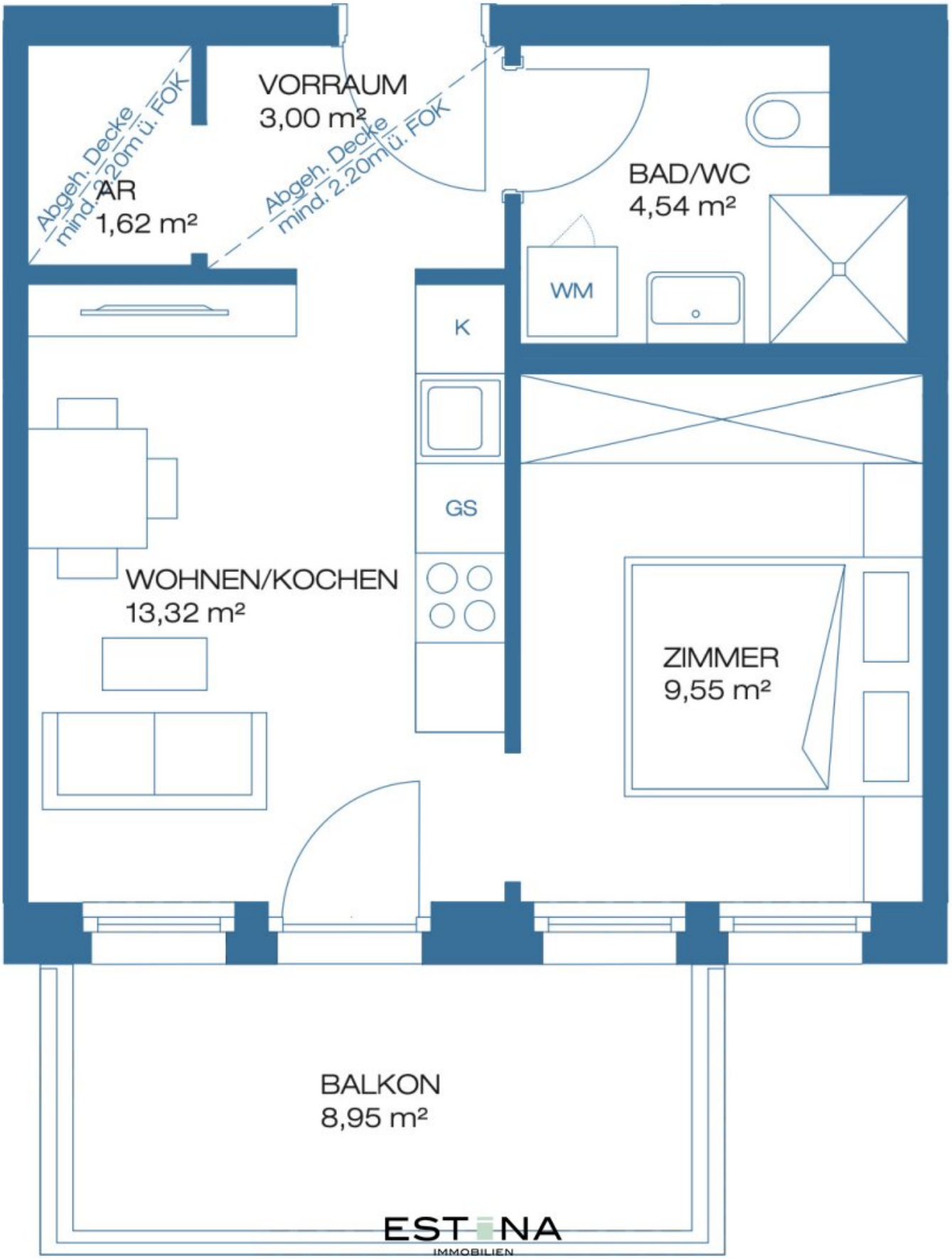
EST NA

ESTONA
IMMOBILIEN


ESTONA

ESTONA

ESTINA
IMMOBILIEN


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
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 bis zum Voralpengebiet. 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
- **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

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. Die

Nähe zum **Naherholungsgebiet Wienerberg**, das binnen weniger Gehminuten erreichbar ist.

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