Attraktives Wohngefühl mit Balkon – Zentrale Lage & hervorragende Verkehrsanbindung!



Objektnummer: 28513

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am marokkanischen Platz / Laxenburger Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,43 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,21 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	910,00 €
Kaltmiete (netto)	738,84 €
Kaltmiete	827,28 €
Betriebskosten:	88,44 €
USt.:	82,72 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Danja Dieringer

ESTINA Immobilien GmbH








ESTINA
IMMOBILIEN










WOHNKÜCHE
20.58m2
PARKETT
ZIMMER
8.51m2
PARKETT
BALKON
8.65m2
FEINSTEINZEUG
leichtes Rankgerüst
VR
5.13m2
PARKETT
Abgehängte Decke
DU/WC
4.23m2
FLIESEN
TOP 7
ESTINA
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.

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

ESTINA IMMOBILIEN



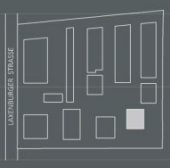
LAXENBURGER STRASSE 151G

Am Marokkanischen Platz

OG1 | TOP 7

Wohnfläche	38,45m²
Balkon	8,65m²





Stand: Februar 2024

Objektbeschreibung

Für die Anmietung der Wohnung ist ein monatliches **Mindestnettoeinkommen von mindestens € 2.275 erforderlich.**

Raumaufteilung:

- Vorraum

- geräumige Wohnküche mit Zugang zum Balkon

- Schafzimmer

- Badezimmer mit Walk-Inn Dusche, Waschbecken und Toilette

- Balkon

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 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: € 910,00 inkl. BK und 10% USt.

Kaution: € 2.730,00

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau **Danja Dieringer** unter **dieringer@estina.at** oder mobil unter 0676 344 95 19**.**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen

Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.