Modernes Wohnen mit Balkon – Top-Anbindung & urbaner Lebensqualität



Objektnummer: 28512

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:	49,35 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,21 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	1.090,00 €
Kaltmiete (netto)	877,40 €
Kaltmiete	990,91 €
Betriebskosten:	113,51 €
USt.:	99,09 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Danja Dieringer

ESTINA Immobilien GmbH









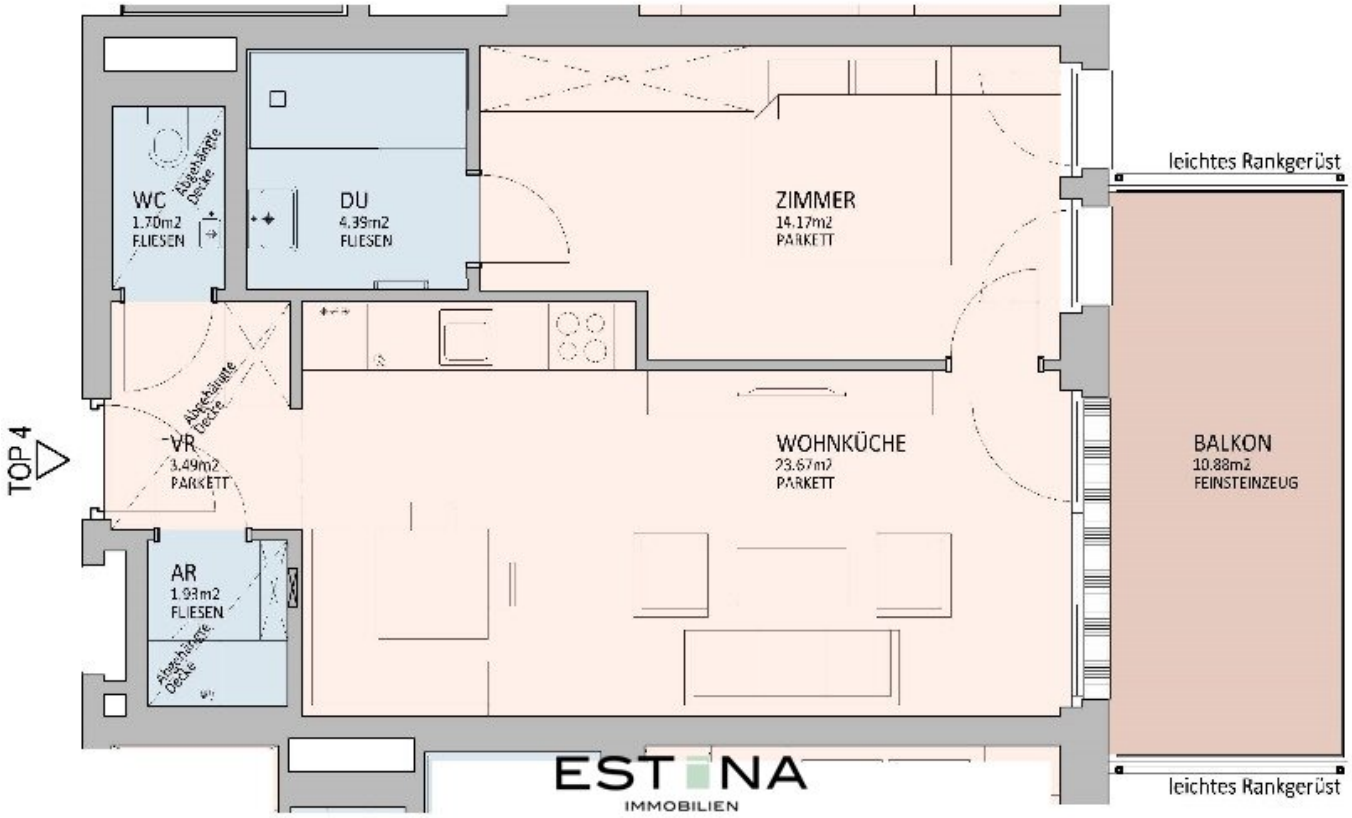











TOP 4
WC
1.70m2
FLIESEN
Abgehängte Decke
DU
4.39m2
FLIESEN
ZIMMER
14.17m2
PARKETT
leichtes Rankgerüst
Abgehängte Decke
VR
3.49m2
PARKETT
WOHNKÜCHE
23.67m2
PARKETT
BALKON
10.88m2
FEINSTEINZEUG
AR
1.93m2
FLIESEN
Abgehängte Decke
ESTINA
IMMOBILIEN
leichtes Rankgerüst

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



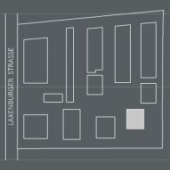
LAXENBURGER STRASSE 151G

Am Marokkanischen Platz

OG1 | TOP 4

Wohnfläche	49,35m²
Balkon	10,88m²





Stand: Februar 2024

Objektbeschreibung

Für die Anmietung der Wohnung ist ein monatliches **Mindestnettoeinkommen von mindestens € 2.725,- erforderlich.**

Raumaufteilung:

- Vorraum

- geräumige Wohnküche mit Zugang zum Balkon

- großes Schafzimmer

- Badezimmer mit Walk-Inn Dusche und Waschbecken

- Abstellraum inkl. Waschmaschinenanschluss

- separate Toilette inkl. Handwaschbecken

- 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: € 1.090,00 inkl. BK und 10% USt.

Kaution: € 3.270,00

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.