

## Möblierte 3 Zimmer Wohnung mit Balkon!



Objektnummer: 77321

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laxenburger Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,12 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,33 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.569,96 €
Kaltmiete (netto)	1.331,00 €
Kaltmiete	1.427,24 €
Betriebskosten:	96,24 €
USt.:	142,72 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Minarik**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





EHL



EHL



EHL



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





**TOP 27, 3. OBERGESCHOSS**  
LAXENBURGER STRASSE 151F, 1100 WIEN



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

### Möblierte 3 Zimmer Wohnung mit Balkon!

Die Erstbezugswohnung befindet sich im 3. Obergeschoß eines sehr gepflegten Hauses und verfügt über einen Wohnraum mit Kochnische, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, einen Vorräum sowie ein Abstellraum. Der Balkon rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

Die Wohnung wird möbliert übergeben!

### Ausstattung

- möbliert
- voll ausgestattete Küche
- 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 Verbindung zu Naherholungsgebieten wie dem Laaer Wald, dem Böhmisches Prater, dem Kurpark Oberlaa oder dem Laaerbergbad sorgt für abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Üppiger Grünraum und moderne Sportanlagen befinden sich aber auch in der direkten Nachbarschaft.

Das in der unmittelbaren Nähe des Projekts gelegene Schulzentrum, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und niedergelassene Ärzte sorgen für eine ausgezeichnete Infrastruktur. Und es ist nicht weit zur SCS - für all jene, die gerne in der größten Shopping Mall Wiens unterwegs sind

Mit den Buslinien 15A und 65A gelangt man in wenigen Fahrminuten zur nahe gelegenen U-Bahn-Linie U1. Dadurch sind auch rasche Beförderungszeiten zum Hauptbahnhof sowie in die Innenstadt sichergestellt. Die Anbindung zur A2 in den Süden erfolgt über die A23, Verteilerkreis Favoriten bzw. zur A1 in den Westen über die A21, die Außenringautobahn.

- Autobuslinie 15A, 65A

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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

**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



Mitglied des  
immobilienring.at

**ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN**



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN