

## **ERSTBEZUG - MIETWOHNUNGEN MIT STYLE - MODERNSTE AUSSTATTUNG**



**Objektnummer: 915**

**Eine Immobilie von Homex Immobilien – und Projektfinanzierung  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	88,07 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	90,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 48,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,95
<b>Gesamtmiete</b>	1.699,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.459,09 €
<b>Kaltmiete</b>	1.677,19 €
<b>Betriebskosten:</b>	193,77 €
<b>USt.:</b>	21,81 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

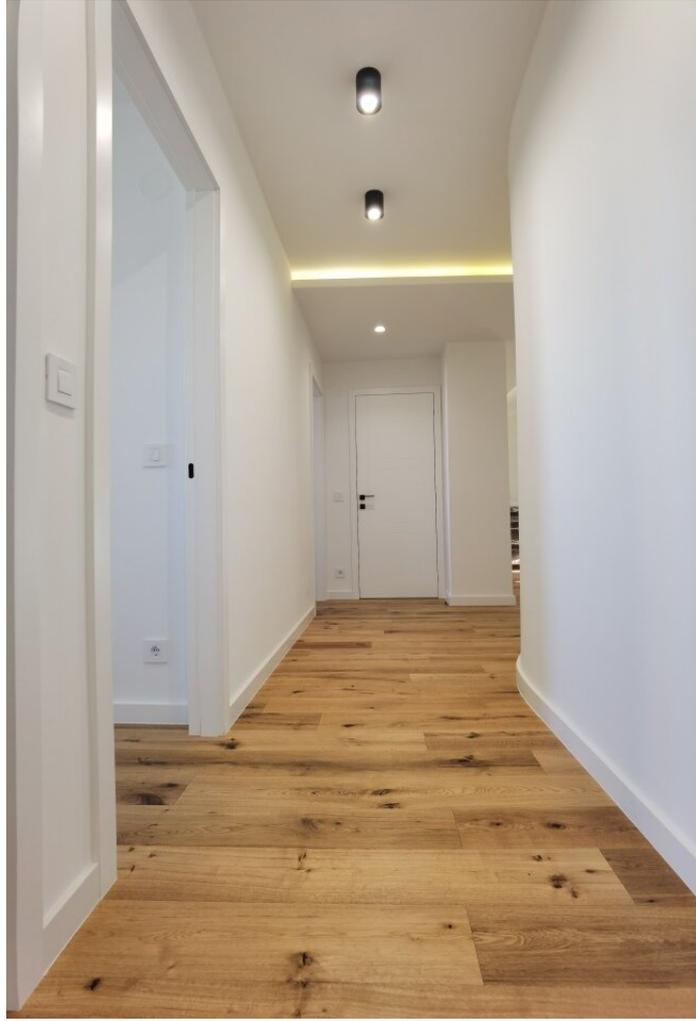
**Andrijana Acimovac**

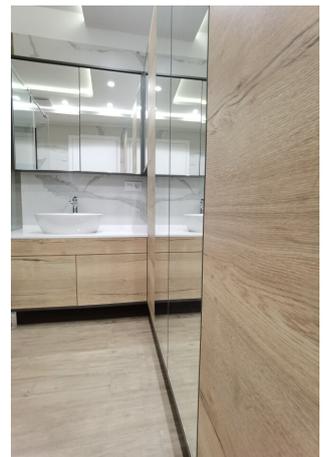
HOMEX Immobilien – und Projektfinanzierung e.U.  
Trattnerhof 2/308-311  
1010 Wien

T +43 676 4401196  
H +43 676 4401196

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







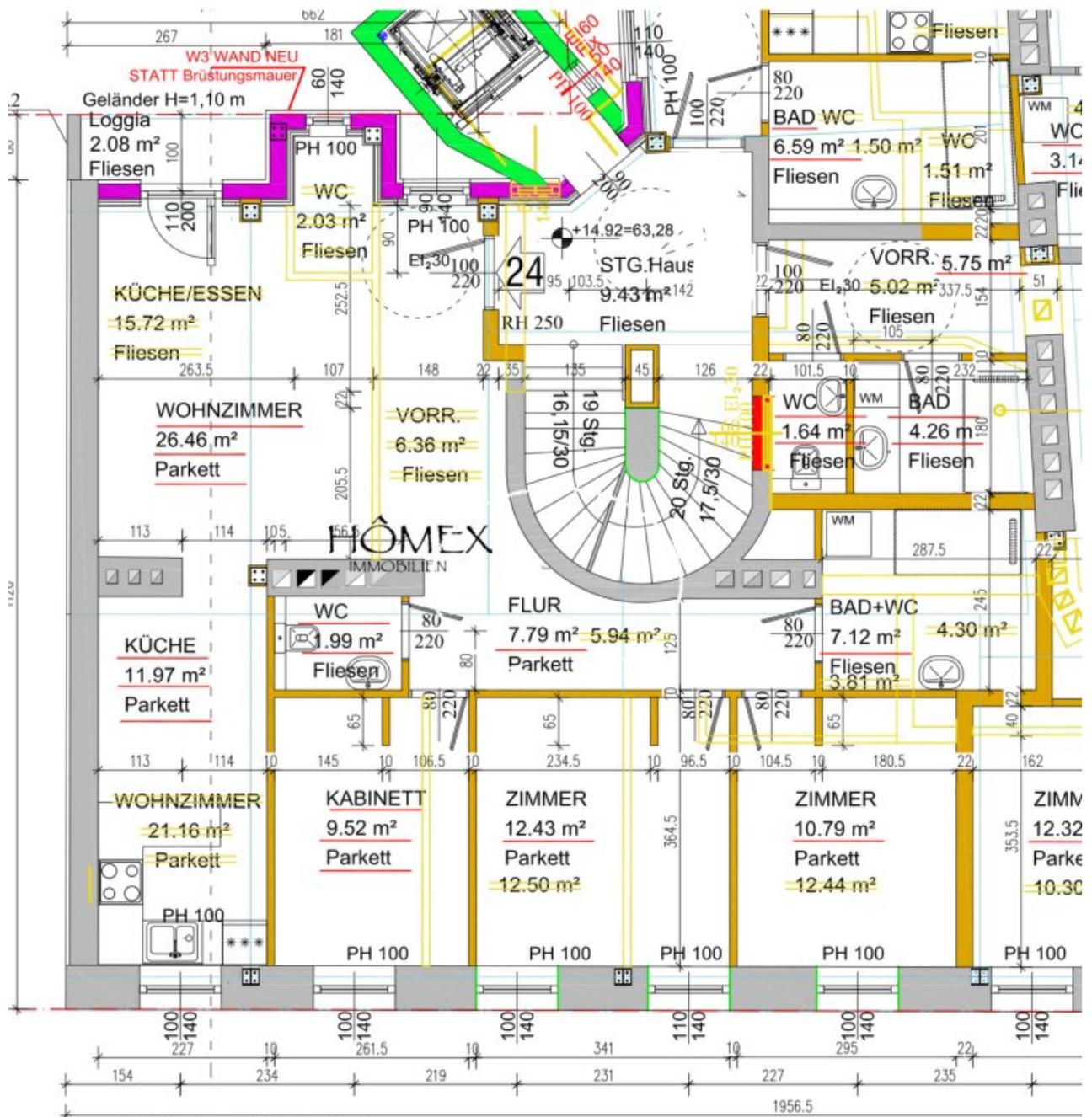












# Objektbeschreibung

## **AUSSTATTUNG UND KOMFORT - ABSOLUT EINZIGARTIGE MIETWOHNUNGEN**

Mit dem Rad in die Stadt? Mit der U1 in die Therme Oberlaa! Städtereise oder Sommerurlaub mit der Bahn?

Das moderne Projekt auf der Landgutgasse mit insgesamt 8 Wohnungen welche neu errichtet wurden werden provisionsfrei angeboten und sind in unmittelbarer Nähe vom Hauptbahnhof sowie der Favoritenstraße situiert.

Alle Wohnungen bestechen mit edler Ausstattung, der perfekt konzipierten Grundrisse, einer Küche nach Maß mit erstklassigen Einbaugeräten, Einbauschränken mit Innenbeleuchtung in jedem Schlafzimmer sowie modernen Badezimmermöbeln mit sehr viel Stauraum.

Für die stylische LED Beleuchtung oder der Decken und Hängeleuchten wurde ebenfalls schon gesorgt.

Die neueste technische Ausstattung wie die Klimaanlage, elektronisch bedienbare Rollos zwecks Sicht- und Sonnenschutz und vieles mehr runden das Angebot ab.

Überzeugen Sie sich selbst und machen Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin aus.

Die Umgebung ist durch das urbane Wohnviertel, den neuen Campus mit der Musikschule Landgutgasse (Fertigstellung 2022) und den Hauptbahnhof geprägt.

Die Lage zeichnet sich durch eine ausgezeichnete öffentliche Anbindung in die Innenstadt und die Umgebung aus.

Mit 2022/2023 wird die verbreiterte Laxenburger Straße über eine neue Baumallee, einen Radweg und großzügig bemessene Fußwege sowie über eine zweispurige Straße verfügen.

Die Landgutgasse wird zwischen Leebgasse und Laxenburger Straße modernisiert.

## **Ausstattung**

- Küche nach Maß mit modernsten Geräten

- Erstklassige Einbauschränke in jedem Schlafzimmer
- Moderne Badezimmermöbel mit Stauraum
- Feinsteinzeugfliesen
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Elektrische Rollos
- Glasfaseranbindung
- Klimaanlage
- Waschmaschine
- Barrierefrei
- Loggia
- Lift

## **öffentliche Verkehrsanbindung**

- U-Bahn: U1
- Straßenbahn: Linie 0
- Buslinien: 14A

## **Zusatzinformationen**

- Verfügbar ab: sofort
- Mietdauer: 3 Jahre
- Energiepass HWB: 48,90 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr

## **Preis und Detailinformation**

- Miete Euro 1.699,-- inkl. MwSt und BK.
- Kautio: 3 Brutto/Monatsmieten

### **ALLE WOHNUNGEN IM ÜBERBLICK:**

WOHNUNG TOP 24: WFL 88,07m<sup>2</sup> - Wohnzimmer, Küche, 3 Schlafzimmer, Bad, Wc, Loggia - Euro 1.699,-- inkl. BK/MwSt.

WOHNUNG TOP 26: WFL 73,93m<sup>2</sup> - Wohnküche, 2 Schlafzimmer, Bad, Wc, Loggia -

**vermietet**

WOHNUNG TOP 29: WFL 73,93m<sup>2</sup> - Wohnküche, 2 Schlafzimmer, Bad, Wc, Loggia  
- **vermietet**

WOHNUNG TOP 31: WFL 89,94m<sup>2</sup> - LOFT - 1 Wohnküche/Schlafzone, Bad/Wc, Dachterrasse  
78,36 m<sup>2</sup> - Euro 2.499,-- inkl. BK/ MwSt.

WOHNUNG TOP 32: WFL 68,81m<sup>2</sup> - Wohnküche, 2 Schlafzimmer, Bad/Wc, Terrasse  
- **vermietet**

Die Wohnungen werden ab sofort vermietet. Besichtigungstermine können ab sofort vereinbart werden.

Alle Objekte finden Sie auf unserer Firmenwebsite unter:  
<https://www.home-x.at/immobiliensuche>

Für weitere Informationen oder Besichtigungstermine stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Ansprechpartner: Frau Andrijana Acimovac | [+43 676 44 011 96](tel:+436764401196) | [office@home-x.at](mailto:office@home-x.at)

**Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.**

Bitte um Verständnis dafür, dass wir Ihre Anfragen nur mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und diese selbstverständlich vertraulich behandeln.

Sie werden darauf hingewiesen, dass die von uns weitergeleiteten Objektinformationen vom Verkäufer/Vermieter bzw. von einer Verkäuferin/Vermieterin beauftragten Dritten stammen. Die Richtigkeit der Informationen wird unsererseits weder auf Ihre Richtigkeit oder Vollständigkeit überprüft. Da wir diese Informationen nur weitergeben, wird unsererseits für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Objektinformationen keinerlei Haftung übernommen.

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap