

**Erstbezug in ruhiger Grünlage – hochwertig sanierte
2-Zimmer Altbauwohnung am Laubepark**



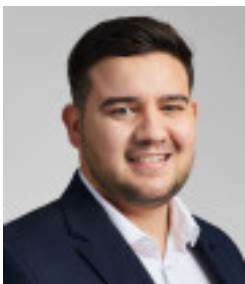
Objektnummer: 21019
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laubeplatz 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	42,12 m ²
Nutzfläche:	42,12 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	206.000,00 €
Provisionsangabe:	

7.416,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Häring

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 54
H +43 660 94 71 461

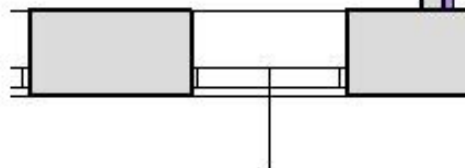








3SI MAKLER



Objektbeschreibung

Stilvoll Wohnen am Laubeplatz – hochwertig sanierte Altbauwohnungen in Favoriten

In einem gepflegten Altbauhaus am charmanten Laubeplatz 2 im aufstrebenden 10. Wiener Gemeindebezirk gelangen 12 hochwertig generalsanierte Altbauwohnungen zum Verkauf. Das stilvolle Gründerzeithaus verbindet historischen Flair mit modernem Wohnkomfort und überzeugt durch klassische Architektur, hohe Räume und elegante Grundrisse in ruhiger Lage.

Die angebotenen Einheiten wurden mit viel Liebe zum Detail saniert und erfüllen höchste Wohnansprüche – von edlen Fischgrätparketten über moderne Bäder. Ob Eigenheim, Wertanlage oder städtisches Pied-à-terre – hier findet sich für jede Lebenssituation das passende Zuhause.

Alle Wohnungen wurden generalsaniert und befinden sich im Erstbezug. Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen:

- Edle Eichenparkettböden in zeitlosem Fischgrät verlegt
- Hochwertige Sanitärausstattung von renommierten Markenherstellern
- Fein abgestimmte Materialwahl bei Fliesen, Armaturen und Beleuchtung
- Neue Elektrik, Heizsystem sowie moderne PVC-Fenster und Türen im "Alt-Wien" Stil
- Großzügige Grundrisse mit viel Licht und Raumhöhe

Lage

Der Laubeplatz ist ein ruhiger, begrünt angelegter Platz inmitten des traditionellen Favoritenviertels. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Mischung aus urbanem Lebensgefühl und Naherholung: In Gehweite befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés, Restaurants, Schulen und Kindergärten. Die nahegelegene Favoritenstraße

bietet eine Vielzahl an Geschäften und eine direkte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz – die U1-Station Reumannplatz sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien sind schnell erreichbar. In wenigen Minuten gelangt man so sowohl in die Wiener Innenstadt als auch zum Erholungsgebiet Wienerberg und Oberlaa.

Top 4

Zum Verkauf gelangt ein generalsanierter Erstbezug mit Blick auf den Laubepark mit knapp 42m² im Parterre. Die Altbauwohnung wurde hochwertig saniert und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Toilette
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Wohnküche
- Schlafzimmer

Hierbei handelt es sich aktuell noch um einen Planverkauf, individuelle Wünsche und Vorstellungen können noch in die Ausführung eingebracht werden. Die Fotos sind Referenzbilder von bereits fertiggestellten Wohnungen im Haus.

Nebenkosten

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 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <300m

Apotheke <300m

Klinik <375m

Krankenhaus <1.375m

Kinder & Schulen

Schule <150m

Kindergarten <150m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <100m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <950m

Sonstige

Geldautomat <425m

Bank <275m

Post <200m

Polizei <475m

Verkehr

Bus <150m

U-Bahn <650m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <650m

Autobahnanschluss <1.675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap