

**Arbeiten & Wohnen vereint – moderne 2-Zimmer-Wohnung  
mit Balkon & angrenzendem Büro mit separatem Zugang**



**Objektnummer: 494**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laxenburger Straße 151D
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	37,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	79,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	79,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	42,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 22,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	1.181,81 €
Kaltmiete (netto)	809,82 €
Kaltmiete	1.074,37 €
Betriebskosten:	264,55 €
USt.:	107,44 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

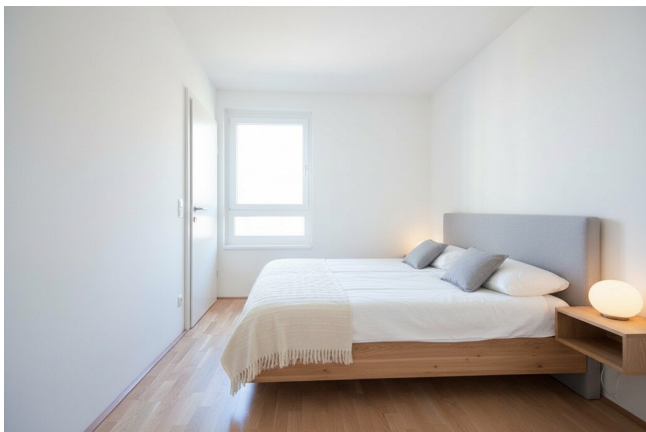
**Martin Balek**

IMPULS Immobilien  
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13  
1140 Wien







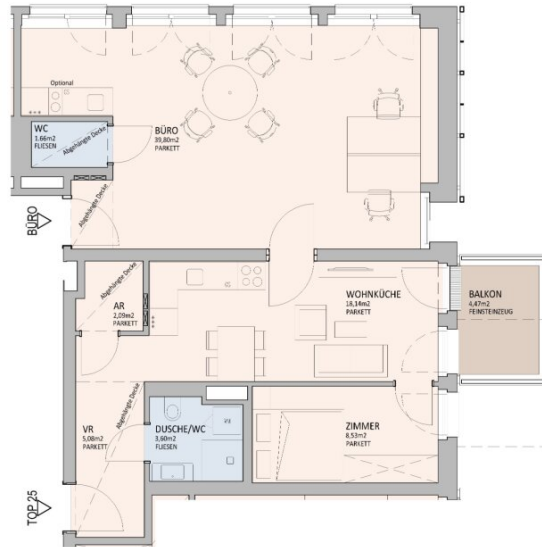












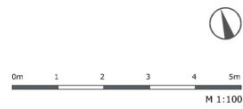
DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET, DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATÜRLICHE ZU NEHMEN EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE STELLER, DA DIE GEFAHR VON SCHIMMELBILDUNG BESTEHT!

Die Küche ist Teil der Wohnung. Diese ist in der Regel mit Oberschränken ausgestattet. Bei den Aufstellplätzen für Waschmaschinen sind nur Anschlüsse vorhanden.

SYMBOLLE:

- ELEKTRO-/MEDIENVERTEILER
- ELEKTROHEIZKÖRPER
- ÖFFNUNGSYMBOL FENSTER
- ÖFFNUNGSYMBOL TÜR
- BALCON DARÜBER LIEGEND
- FEINWASSERZULEITUNG

ACHTUNG: BAUTEILARTVERLEBUNG! BOHRUNGEN SIND NUR IM RADIUS VON 10CM UM DICKENAUFLÖSE UND EINER TIEFE VON MAXIMAL 4CM ZULÄSSIG. ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

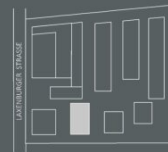
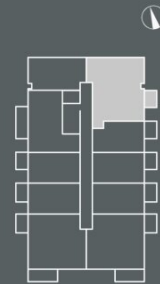


LAXENBURGER STRASSE 151D

Am Schönen Platz

OG3 TOP 25+BÜRO

Wohnfläche 37,44m<sup>2</sup>  
 Büro 41,46m<sup>2</sup>  
 Balkon 4,47m<sup>2</sup>



Stand: September 2023

# Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zur ANMIETUNG an:

**Wohnen & Arbeiten in perfekter Symbiose – im autofreien Künstlerquartier „Am Schönen Platz“**

Dieses besondere Objekt vereint eine rund **37 m<sup>2</sup> große, modern geschnittene 2-Zimmer-Wohnung** mit einem ca. **41 m<sup>2</sup> großen, lichtdurchfluteten Büroraum**, der sowohl über eine **Verbindungstür** als auch über einen **separaten Außeneingang** zugänglich ist.

Ideal für alle, die berufliches und privates Leben klar strukturieren – und dennoch elegant miteinander verbinden möchten. Eingebettet in das autofreie und grün gestaltete Quartier „Am Schönen Platz“, das vom Team rund um **André Heller** entworfen wurde, wohnen und arbeiten Sie hier in einem einzigartigen Umfeld mit viel Flair und hoher Lebensqualität.

*Gerne dürfen wir Sie schon vorab auf einen **kleinen Rundgang** durch dieses schöne Objekt mitnehmen – **bequem und virtuell**: [\[Hier geht's zum 3D-Rundgang\]](#)*

**-> In diesem Objekt stehen weitere Einheiten zur Anmietung bereit. Bei Interesse, senden Sie uns sehr gerne eine Anfrage!**

## FACTBOX

- **2 getrennte Eingänge** für Wohnung & Büro
- Verbindungstür zwischen Wohnung & Büro
- **Wohnung (ca. 37 m<sup>2</sup>):**
  - Eingangsbereich / Flur
  - praktischer Abstellraum
  - Badezimmer mit Dusche, WC, Handtuchheizkörper & Waschmaschinenanschluss

- heller Wohnbereich mit offener, vollausgestatteter Küche
  - separates Schlafzimmer
  - ca. 4 m<sup>2</sup> großer Balkon
- 
- **Büro (ca. 41 m<sup>2</sup>):**
    - großes, helles Zimmer
    - separates WC mit Handwaschbecken
- 
- zusätzlich 3 m<sup>2</sup> **Kellerabteil**
  - **Garagenplatz** optional anmietbar

## **DIE WOHNUNG**

Die Wohnung befindet sich im 3. **Liftstock** eines **modernen Wohnhauses** aus dem Jahr **2021**. Der großzügige **Flur** bietet ausreichend Platz zum Ankommen. Gegenüber vom Eingang befindet sich das zeitgemäß ausgestattete **Badezimmer** mit verglaster Dusche, Waschtisch, Handtuchheizkörper, WC und Waschmaschinenanschluss. Ein Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Der angrenzende **Wohnraum** ist hell, freundlich und mit einer **modernen L-förmigen Einbauküche** ausgestattet. Von hier aus gelangt man auf den **ca. 4 m<sup>2</sup> großen Balkon** – ein ruhiger Rückzugsort mit Blick ins begrünte Innenareal. Das **Schlafzimmer** ist direkt vom Wohnbereich aus begehbar.

## DAS BÜRO

Das Highlight dieser Einheit ist der abgetrennte **Bürobereich**. Über eine Verbindungstür (oder den eigenen Außenzugang) betreten Sie einen **ca. 41 m<sup>2</sup> großen Raum**, der durch Helligkeit und Großzügigkeit überzeugt. Zusätzlich steht ein separates **WC mit Handwaschbecken** sowie Anschlüsse für eine Teeküche zur Verfügung – ideal für Geschäftstermine oder Mitarbeiter.

## TECHNIK & KOMFORT

Das Objekt wird über **Fernwärme** beheizt. Die Wohnung verfügt über eine **effiziente Betonkernaktivierung**, die zentral gesteuert wird und sich automatisch an die Wetterbedingungen anpasst – angenehm temperiert im Sommer wie im Winter.

Zusätzlich sorgen **elektrische Außenjalousien** für optimalen Sonnenschutz.

**Die monatliche Miete inkl. Betriebskosten beträgt netto EUR 1.036,48 (brutto EUR 1.181,80).**

*Hinzu kommen noch alle verbrauchsabhängigen Kosten (Heizung, Warmwasser, Strom, Internet, ...).*

*Ein Tiergaragenstellplatz kann optional für netto EUR 98,75 (brutto 118,50) angemietet werden.*

## DAS HAUS & DIE INFRASTRUKTUR

Das Gebäude wurde **2021** errichtet und befindet sich in einem **neuwertigen, gepflegten Zustand**. Es bietet einen praktischen Fahrradabstellraum und verfügt über ein der Wohnung zugeordnetes rund **3 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil**, für zusätzlichen Stauraum.

Die Lage im autofreien **Künstlerquartier "Am Schönen Platz"** bietet einen besonderen Lebensraum: Die landschaftsarchitektonische Gestaltung durch **André Heller** schafft mit blühenden Gärten, zentraler Fußgängerpromenade und einem Bambushain eine grüne Oase mitten in Favoriten.

Die **öffentliche Anbindung** ist hervorragend: In nur wenigen Minuten erreichen Sie die **Buslinie 66A**, die Sie in 4 Stationen zur **U1 Troststraße** bringt. So gelangen Sie **in ca. 25 Minuten** bequem in die Wiener Innenstadt.

Auch in Sachen **Naherholung** hat die Umgebung einiges zu bieten: In nur 10 Minuten erreichen Sie das **Erholungsgebiet Wienerberg**. Auf beeindruckenden 117 Hektar bietet der 10. Bezirk hier Natur pur, direkt in der Wiener City. Das ganze Areal ist ein Landschaftsschutzgebiet mit vielfältiger Fauna und Flora sowie dem wunderschönen Wienerbergteich, der zum Entspannen in der Natur einlädt. Das Areal bietet Spazier- und Laufwege, Hundezonen und Spielplätze. Insgesamt ist das Wegenetz 14 km lang.

Auch die **Therme Wien** und der **Kurpark Oberlaa** befinden sich nur 10 Minuten entfernt.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärzte...) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar! Beispielsweise befindet sich eine **LIDL Filiale** gleich im Nachbargebäude.

### **KLINGT INTERESSANT?**

### **DANN SENDEN SIE UNS GERNE EINE ANFRAGE!**

**Wir bitten um eine schriftliche Anfrage über die jeweilige Plattform und beantworten diese verlässlich oder melden uns mit einem Terminvorschlag für eine Besichtigung bei Ihnen!**

**Für Detailfragen stehen wir auch jederzeit gerne unter [martin.balek@impuls-immobilien.at](mailto:martin.balek@impuls-immobilien.at) bzw. telefonisch unter 0676/6213393 zur Verfügung!**

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 <400m

Apotheke <400m

Klinik <1.400m

Krankenhaus <1.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <350m

Kindergarten <300m

Universität <450m  
Höhere Schule <2.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <700m  
Einkaufszentrum <1.575m

### **Sonstige**

Geldautomat <800m  
Bank <800m  
Post <900m  
Polizei <650m

### **Verkehr**

Bus <125m  
U-Bahn <1.025m  
Straßenbahn <425m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap