

Inserat ID: 176650

erstellt am : 09.10.2025

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1543.48€

Straße: Laxenburger Straße

1100 Wien,Favoriten

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Martin Balek

Tel:

martin.balek@impuls-immobilien.at

Wohnfläche: 101m²

Nutzfläche: 101m²

Grundfläche: 101m²

Erstbezug Open Space Büro & 2-Zimmer-Wohnung mit separatem Zugang



IMPULS Immobilien bietet nachfolgendes Büro ab sofort zur MIETE an:

Arbeiten & Wohnen in perfekter Symbiose ? im autofreien Künstlerquartier ? Am Schönen Platz?

Dieses besondere Objekt vereint eine rund 38 m² große, modern geschnittene

2-Zimmer-Wohnung mit einer ca. 64 m² großen, lichtdurchfluteten Büroräumlichkeit auf 2 Etagen, welche sowohl über eine Verbindungstür als auch über zwei separate Außeneingänge 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.

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

FACTBOX

3 getrennte Eingänge für Wohnung & Büro
Verbindungstür zwischen Wohnung & Büro
Wohnung (ca. 38 m²):

Eingangsbereich / Flur
praktischer Abstellraum
separates WC mit Handwaschbecken
Badezimmer mit Dusche, Handtuchheizkörper & Waschmaschinenanschluss
heller Wohnbereich mit offener, vollausgestatteter Küche
separates Schlafzimmer
zusätzliches Zimmer
ca. 5 m² großer Balkon

Büro (ca. 64 m²):

großes, helles Zimmer
separates WC mit Handwaschbecken
Teeküche

zusätzlich 4 m² Kellerabteil
Garagenplatz optional anmietbar

DIE WOHNUNG

Die Wohnung bzw. das Büro befinden sich im 6. Liftstock eines modernen Wohnhauses aus dem Jahr 2021. Der großzügige Flur bietet ausreichend Platz zum Ankommen. Rechter Hand befindet sich das Badezimmer mit verglaster Dusche, Waschtisch, WC, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss. Geradeaus gibt es einen Abstellraum für zusätzlichen Stauraum.

Weiter rechter Hand öffnet sich die große, lichtdurchflutete Wohnküche mit ca. 18 m². Diese ist mit einer Küchenzeile bereits voll ausgestattet und bietet einen Ausgang auf den ca. 5 m² großen, gemütlichen Balkon. Von der Wohnküche geht es in das ca. 9 m² große Schlafzimmer mit östlicher Ausrichtung.

DAS BÜRO

Das Highlight ist sicherlich der Open Space Bürobereich über 2. Etagen. Über eine Verbindungstür (oder zwei eigenen Außenzugängen) betreten Sie die ca. 64 m² großen Räumlichkeiten, welche durch Helligkeit und Großzügigkeit überzeugen. Zusätzlich steht ein separates WC mit Handwaschbecken sowie einer möglichen 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 und Steuer beträgt EUR 1.697,83,-- (netto EUR 1.472,03).

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

Ein Tiergaragenstellplatz kann optional für EUR 118,50 (netto 98,75) 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 2 m² 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 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. 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
<1.050m Straßenbahn <425m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss
<925m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 101m²

Wohnfläche: 101m²

Nutzfläche: 101m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 22.2m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.74m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1543.48€

Nebenkosten: 245.3€

Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: Balek

E-Mail: martin.balek@impuls-immobilien.at