



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 176649

erstellt am : 09.10.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1357.71€

Straße: Laxenburger Straße

1100 Wien,Favoriten

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Martin Balek

Tel:

martin.balek@impuls-immobilien.at

Wohnfläche: 69m²

Neubau mit Style ? 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, Balkon & WG-Potenzial



IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zur MIETE an:

Wohnen im autofreien Künstlerquartier ?Am Schönen Platz?

Dieses besondere Objekt ist eingebettet in das autofreie und grün gestaltete Quartier ?Am Schönen Platz?, das vom Team rund um André Heller entworfen wurde, wohnen Sie hier in einem einzigartigen Umfeld mit viel Flair und hoher Lebensqualität.

Gerne dürfen wir Sie schon vorab auf einen kleinen Rundgang durch eine idente Wohnung im 4.

Stock 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

Eingangsbereich
praktischer Abstellraum
separates WC mit Handwaschbecken
heller Wohnbereich mit offener, vollausgestatteter Küche
3 separate Zimmer in ähnlicher Größe (WG-geeignet)
Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, Handtuchheizkörper &&
Waschmaschinenanschluss
zusätzliches Badezimmer mit Dusche und Waschbecken (von einem Zimmer aus begehbar)
ca. 5 m² großer Balkon (von einem Zimmer aus begehbar)
ca. 8 m² große Terrasse (vom Wohnzimmer aus begehbar)
zusätzlich 2 m² Kellerabteil
Garagenplatz optional anmietbar

DIE WOHNUNG

Die Wohnung befindet sich im 1. Liftstock eines modernen Wohnhauses aus dem Jahr 2021. Der Vorraum und der angrenzende Flur bieten ausreichend Platz zum Ankommen und für eine Garderobe. Linker Hand befindet sich ein separates WC mit Handwaschbecken. Rechts sorgt ein Abstellraum für zusätzlichen Stauraum. Geradeaus geht es in ein modernes Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss.

Den Flur entlang geht es in die große, lichtdurchflutete Wohnküche mit ca. 24 m². Diese ist mit einer Küchenzeile bereits voll ausgestattet und bietet einen Ausgang auf die ca. 8 m² große, gemütliche Terrasse.

Die Wohnung verfügt über drei zusätzliche Zimmer zwischen 9 und 11 m². Die Wohnung würde sich somit perfekt für eine WG eignen. Ein Schlafzimmer verfügt zusätzlich über ein weiteres Badezimmer mit Waschbecken und Dusche und über Zugang zu einem ca. 5 m² großen Balkon.

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 1.493,48.

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

Ein Tiergaragenstellplatz kann optional für EUR 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 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.

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

<350mKindergarten <300mUniversität <450mHöhere Schule
<2.750mNahversorgungSupermarkt <100mBäckerei <700mEinkaufszentrum
<1.575mSonstigeGeldautomat <800mBank <800mPost <900mPolizei
<650mVerkehrBus <125mU-Bahn <1.050mStraßenbahn
<425mBahnhof <1.000mAutobahnanschluss <925mAngaben Entfernung
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 69m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 22.2m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.74m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1357.71€

Nebenkosten: 157.71€

Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: Balek

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