

Inserat ID: 168179

erstellt am : 02.09.2025

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1124.3€

Straße: Laxenburger Straße

1100 Wien,Favoriten

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Martin Martin

Tel:

martin.balek@impuls-immobilien.at

Wohnfläche: 37m²

Nutzfläche: 79m²

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



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 m² große, modern geschnittene

2-Zimmer-Wohnung mit einem ca. 41 m² 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 m²):

Eingangsbereich / Flur
praktischer Abstellraum
Badezimmer mit Dusche, WC, Handtuchheizkörper & Waschmaschinenanschluss
heller Wohnbereich mit offener, vollausgestatteter Küche
separates Schlafzimmer
ca. 4 m² großer Balkon

Büro (ca. 41 m²):

großes, helles Zimmer
separates WC mit Handwaschbecken

zusätzlich 3 m² Kellerabteil
Garagenplatz optional anmietbar

DIE WOHNUNG

Die Wohnung befindet sich im 4. 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 m² 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 m² 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 1.181,47 (brutto EUR 1.349,15).

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 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 <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

Wohnfläche: 37m²

Nutzfläche: 79m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 22.2m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.74m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1124.3€

Nebenkosten: 181.47€

Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: Martin

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