



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 einzigartigem 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]

-&gt; 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 &lt;400m  
Apotheke &lt;400m  
Klinik &lt;1.400m  
Krankenhaus &lt;1.750m  
Kinder &lt;Schulen  
Schule &lt;350m  
Kindergarten &lt;300m  
Universität &lt;450m  
Höhere Schule &lt;2.750m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;100m  
Bäckerei &lt;675m  
Einkaufszentrum &lt;1.575m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;800m  
Bank &lt;800m  
Post &lt;900m  
Polizei &lt;650m  
Verkehr  
Bus &lt;125m  
U-Bahn &lt;1.025m  
Straßenbahn &lt;425m  
Bahnhof &lt;1.000m  
Autobahnanschluss &lt;925m  
Angaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 79m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 37m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 79m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuerng: Fern,

hwbwert: 22.2m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.74m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1074.37€

Nebenkosten: 264.55€

## Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: Balek

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