

**ERSTBEZUG: traumhafte 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia
in der Laxenburger Straße 2D!**



Objektnummer: 3659

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic
Radisa (Inh. & GF)**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laxenburger Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,02 m ²
Nutzfläche:	58,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,09 m ²
Heizwärmebedarf:	A 17,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Gesamtmiete	1.150,00 €
Kaltmiete (netto)	819,30 €
Kaltmiete	980,21 €
Betriebskosten:	160,91 €
Heizkosten:	131,08 €
USt.:	38,71 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

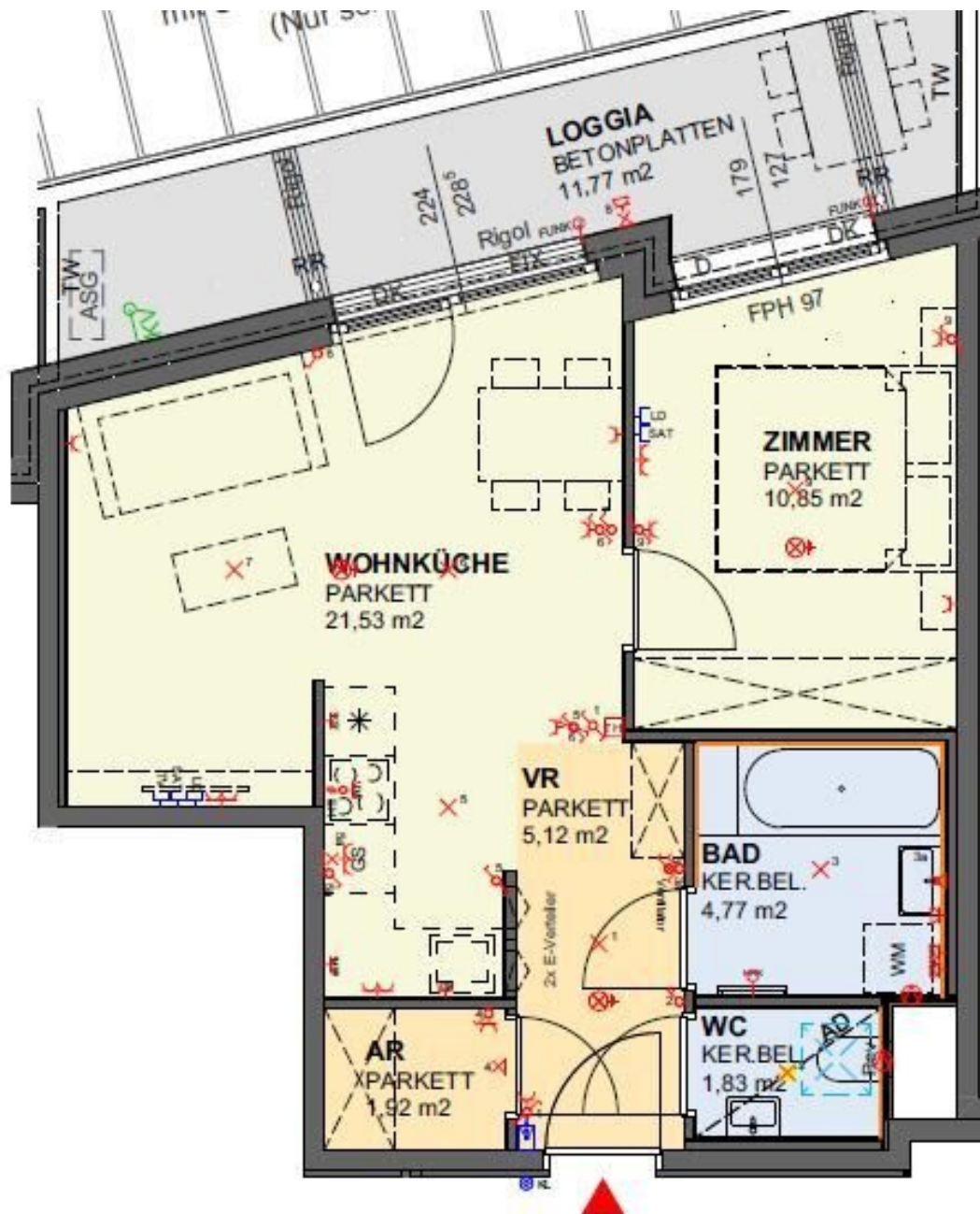












Objektbeschreibung

Erstbezug: 2-Zimmer mit Loggia in zentraler Lage

Die Wohnung selbst verfügt über 58 m² Wohnnutzfläche und beeindruckt mit einer nahezu 12 m² großen Loggia, die Ihnen zusätzlichen Raum zum Entspannen bietet.

Abgerundet wird das Angebot durch einen praktischen Kellerabteil, der für zusätzlichen Stauraum sorgt.

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein einladender Eingangsbereich, der Sie direkt durch den Gang führt. Nach links gelangen Sie in den Abstellraum, der Ihnen ausreichend Stauraum (neben dem extra Kellerabteil) für alltägliche Dinge bietet. Rechts befindet sich das separate WC mit Handwaschbecken, das durch seine moderne Ausstattung überzeugt und gleichzeitig für Privatsphäre sorgt. Ein Stück weiter erreichen Sie das elegante Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss – perfekt für einen entspannten Alltag.

Das Highlight der Wohnung ist das großzügige Wohn- und Esszimmer mit offener, NIGELNAGELNEUER KÜCHE, abgegrenzt in einer Nische, die keine Wünsche offen lässt. Mit modernen Geräten und allem, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, ist sie der ideale Ort für kulinarische Experimente und gesellige Abende. Der angrenzende Wohnbereich bietet außerdem noch ausreichend Platz!

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die nahezu 12 m² große Loggia, die zusätzlichen Freiraum und eine herrliche Aussicht (Fernblick) bietet. Durch das Schlafzimmer haben Sie außerdem einen weiteren Blick auf die Loggia, was die Wohnung noch heller und freundlicher wirken lässt.

Die Wohnung ist mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet, während das Badezimmer und das WC mit eleganten Fliesen versehen sind.

Große Fenster mit 3-fach Isolierverglasung und ein außenliegender, schienengeführter Sonnenschutz garantieren Ihnen eine angenehme Raumtemperatur und optimalen Lichteinfall.

Für eine effiziente Beheizung sorgt die Fernwärme(& -kühlung)zuleitung, die in Verbindung mit dem praktischen Raumthermostat für eine stets angenehme Raumtemperatur sorgt.

Zur weiteren Ausstattung gehören ein praktischer Personenaufzug und zusätzliche Einlagerungsräume im Kellergeschoss.

Benefits und Highlights der Anlage:

Die Wohnanlage selbst bietet zahlreiche Annehmlichkeiten, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen:

- Ein Fahrradraum für Ihre Fahrräder,
- ein Müllraum für eine saubere Entsorgung,
- eine Tiefgarage mit 78 Stellplätzen für Ihre Fahrzeuge,
- ein Waschraum,
- ein Gemeinschaftsraum,
- ein Co-Working-Raum sowie
- eine hauseigene Sauna

Konditionen:

Vermietet wird auf **3,5 Jahre** ab sofort

Kündungsverzicht: 1 Jahr; Kündigungsfrist: 3 Monate;

Gesamtmiete (inkl. BK, Warmwasser, Heiz- und Kühlkosten sowie Steuern): **€ 1.150,--**

Kaution: € 3.600,- // Mietvertragserrichtungskosten: € 360,--

Strom wird auf den Mieter umgemeldet.

TV und Internet sind nach Bedarf selbst an- und wieder abzumelden.

Ein Abschluss einer Haushaltsversicherung wird vor dem Einzug empfohlen.

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: **office@pr-immobilien.at**

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap