

Ob als Büro, Kanzlei, Praxis. In dieser lichtdurchfluteten Immobilie ist vieles möglich! Provisionsfrei



4

Objektnummer: 124505_24

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien, Favoriten
Baujahr:	2018
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	100,88 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	A 18,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.618,32 €
Kaltmiete (netto)	665,25 €
Kaltmiete	637,10 €
Betriebskosten:	86,07 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Kraus

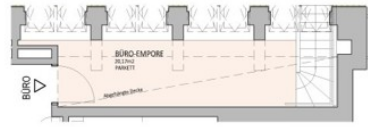
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien











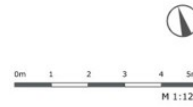
DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET, DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATÜRLICHE ZU NEHMEN EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE STELLEN, DA DIE GEFAHR VON SCHIMMELBILDUNG BESTIHT.

Die Küche ist Teil der Wohnung, diese ist in der Regel mit Öfen/Schrank ausgestattet. Bei den Aufstellplätzen für Waschmaschinen sind nur Anschlüsse vorhanden.

SYMBOLLE:

- ELECTRO-/MEDIENVERTEILER
- ELECTROHEIZKÖRPER
- ÖFFNUNGSSYMBOL FENSTER
- ÖFFNUNGSSYMBOL TÜR
- BALCON DARÜBER LIEGEND
- ENTWASSERUNGSPUNKT

ACHTUNG: BAUTEILAKTIVIERUNG BOHRUNGEN SIND NUR IM RADIUS VON 10CM UM DICKEAUSLÄSSE UND EINER TIEFE VON MAXIMAL 4CM ZULÄSSIG. ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!



LAXENBURGER STRASSE 151D

Am Schönen Platz

OG6 TOP 48 + BÜRO

Wohnfläche	37,42m ²
Büro	63,46m ²
Balkon	4,47m ²



Stand September 2023

Objektbeschreibung

Besser kann man Arbeit und wohnen nicht verbinden! Sie gehen bequem durch eine Verbindungstüre in Ihr Büro, wo Ihre Kunden und Geschäftspartner mit viel Platz, einem Ausblick in eine üppige Gartenlandschaft und viel Licht belohnt werden! 2 separate Eingänge, Büro auf 2 Etagen, 2 WC, voll ausgestattete Designküche in der Wohnung. Das Büro kann steuerlich geltend gemacht werden: EUR 804,04 Nettomiete EUR 145,96 Netto-BK Moderne und sehr hochwertige Neubauwohnungen mit Vertical Garden und Homeoffice. Dieses Projekt befindet sich am Puls der Zeit! In einer grünen Oase, aber dennoch perfekt angebunden und mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die Küchen sind wunderschön und mit Markengeräten ausgestattet. Badarmaturen von Dornbracht, Feinsteinzug am Balkon und vieles mehr. Die allgemeine Umgebung des Projektstandortes umfasst unter anderem den Wiener Hauptbahnhof im Norden, den FH Campus Wien im Osten, das Industriegebiet Inzersdorf im Süden und das Naherholungsgebiet Wienerberg, sowie Oberlaa. Alle Wohnungen verfügen über private Freiräume wie Balkone, Loggien oder Terrassen. Die ganzheitliche Freiraumgestaltung wird speziell für diesen Ort und dieses Projekt von André Heller und seinem Team entwickelt. Lassen Sie sich von diversen Highlights überraschen. Die grünen Oasen laden zum Träumen und zum Verweilen ein. Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet. Ein Fahrradabstellraum steht zur Verfügung. Tiefgaragenplätze, mit sehr bequemer Ein- und Ausfahrt, können angemietet werden. Wir freuen uns Ihnen diese wunderbare Liegenschaft bei einer Besichtigung präsentieren zu dürfen!