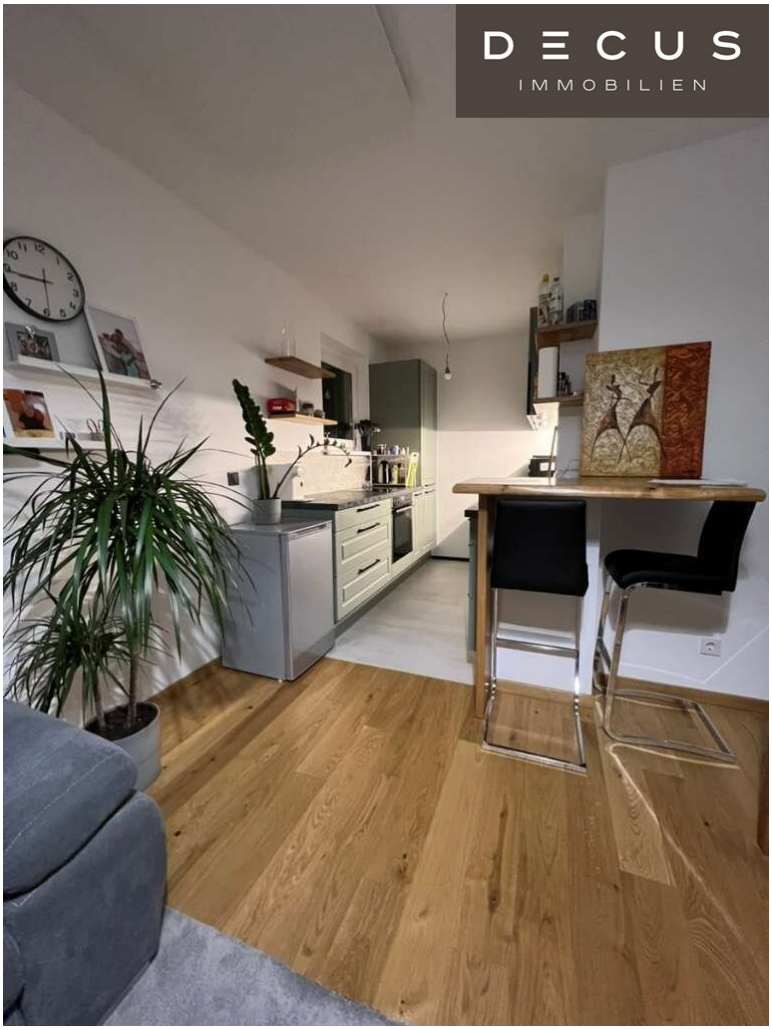
DESIGNWOHNUNG IM GRÜNEN - FÜR SINGLES UND PAARE



Objektnummer: 1148854

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laaber Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Wohnfläche:	66,00 m²
Nutzfläche:	66,00 m²
Gesamtfläche:	66,00 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	8,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 141,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,97
Gesamtmiete	899,00 €
Kaltmiete (netto)	754,00 €
Kaltmiete	899,00 €
Betriebskosten:	145,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

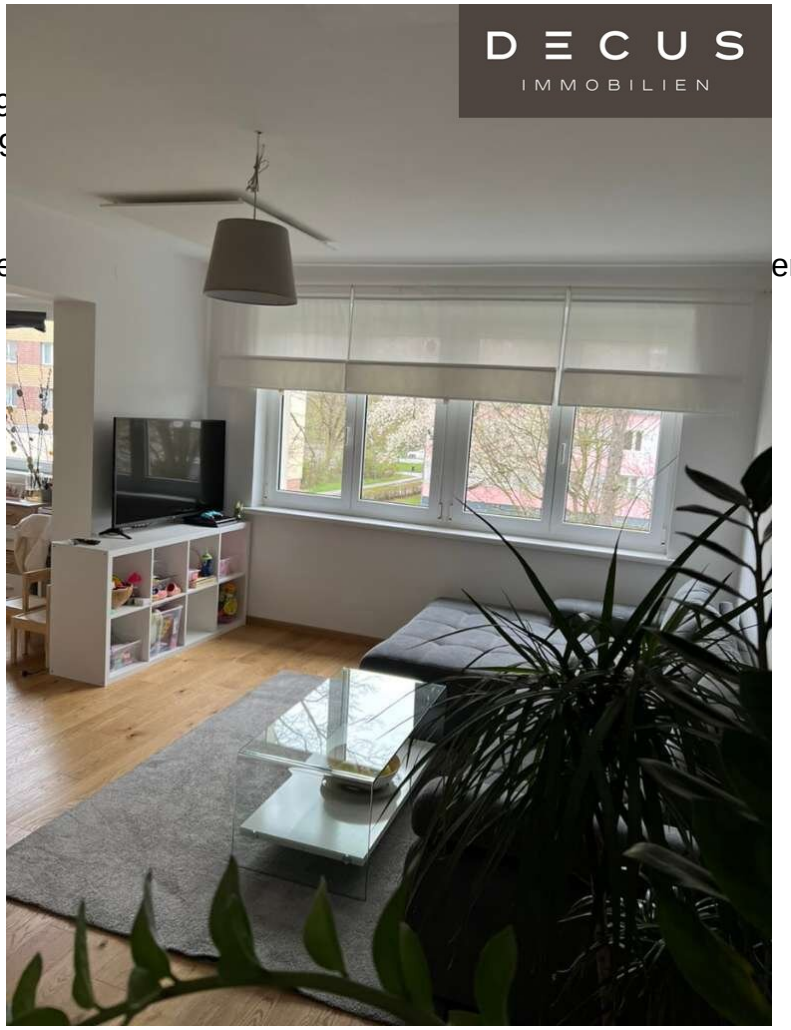
Mag. Günther Wohlgenannt

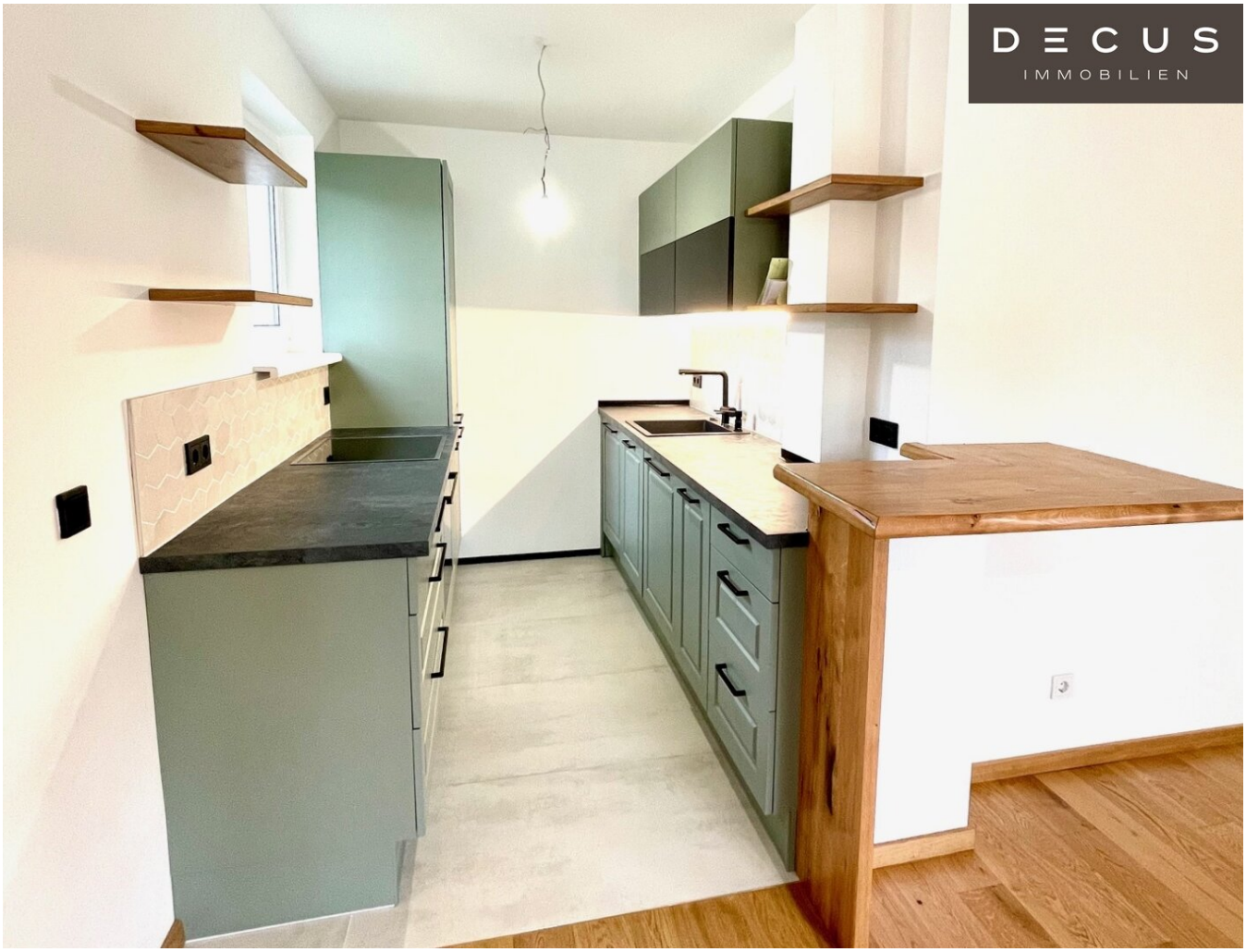
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12

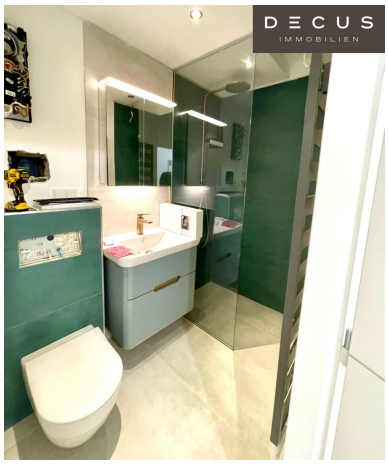
1010 Wien

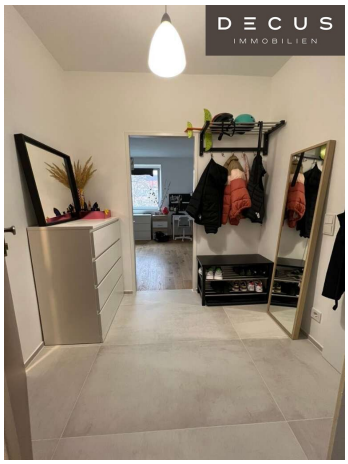
T +43 676 60 27 239
H +43 676 60 27 239
F +43 1 35 600 10

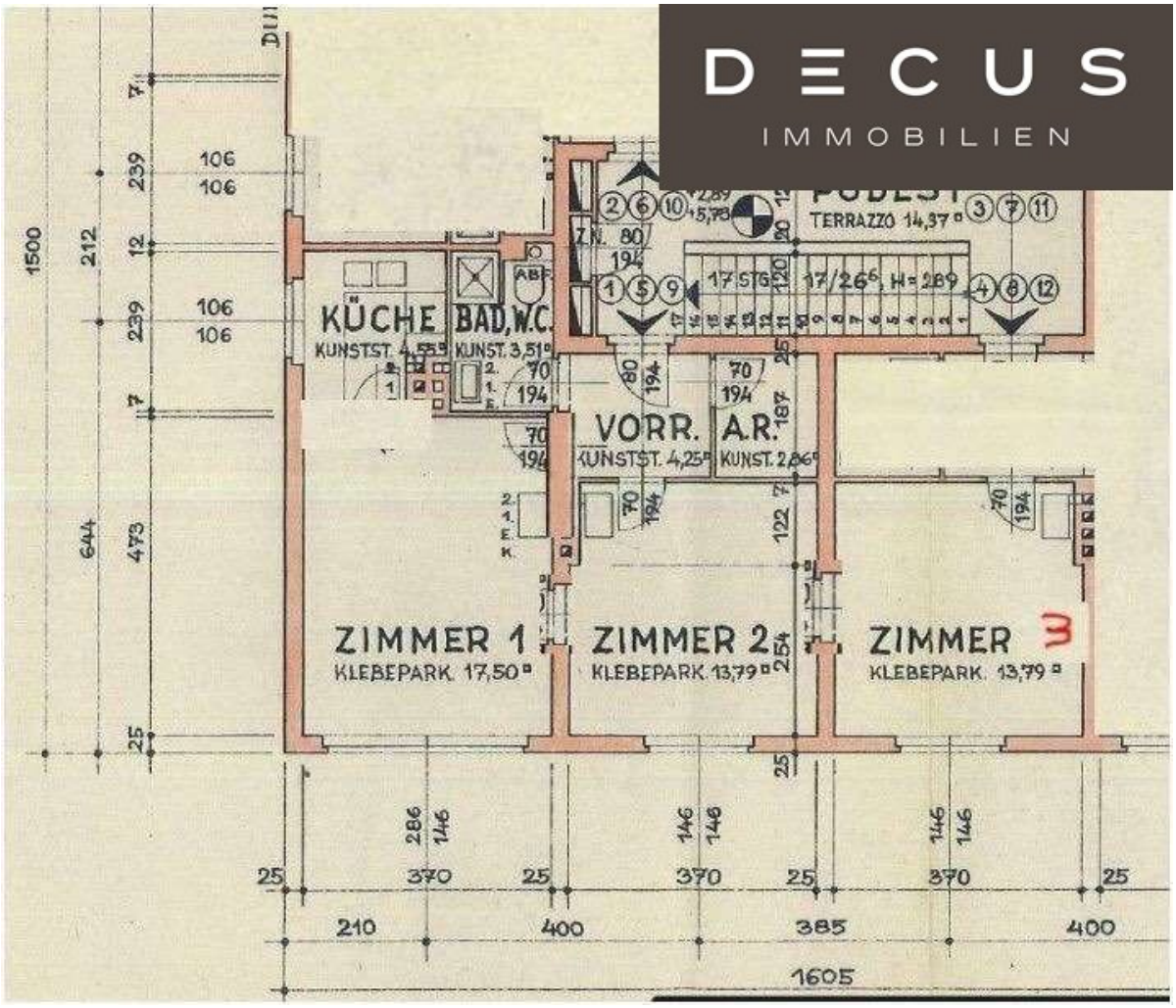
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

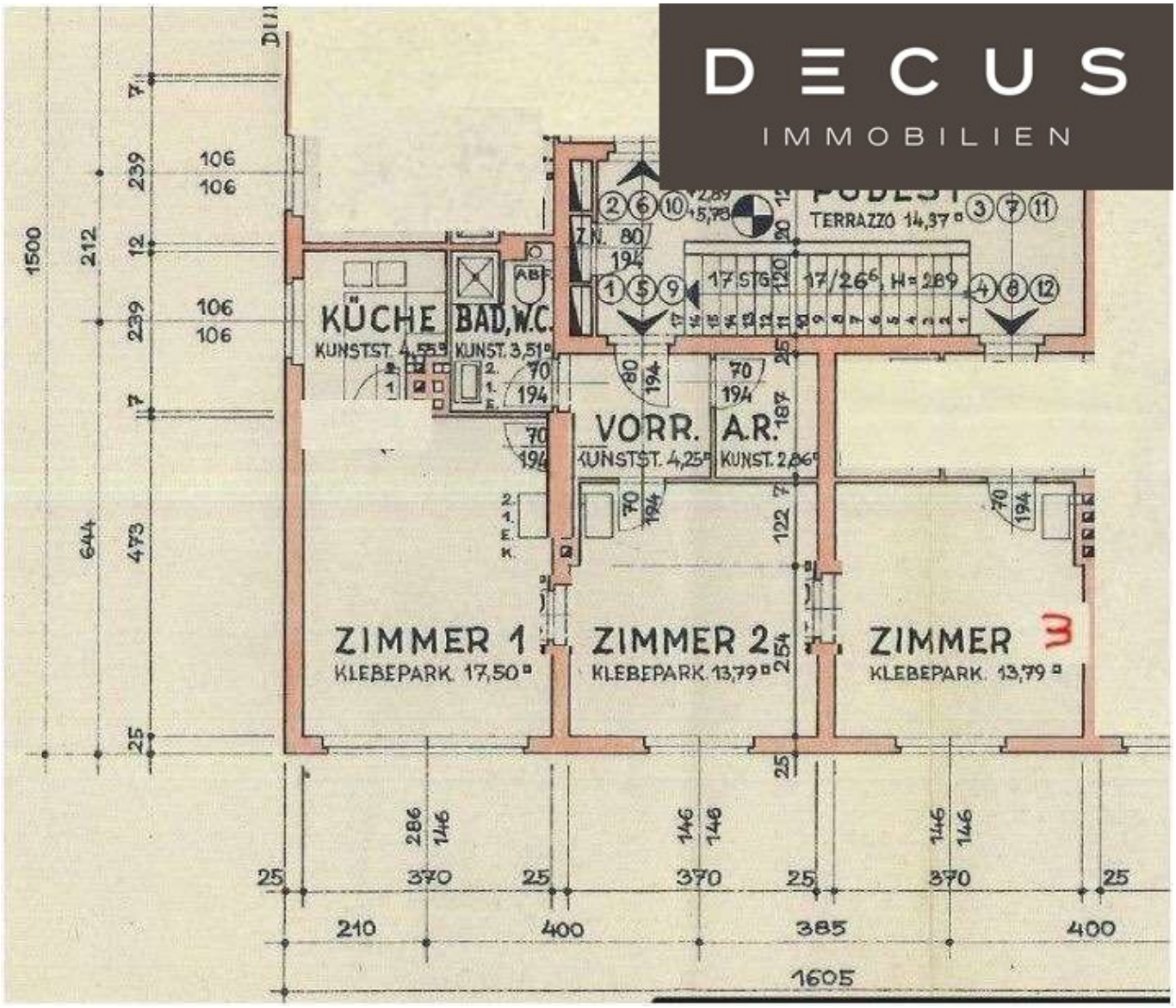









KÜCHE
KUNSTST. 4,55
BAD, W.C.
KUNSTST. 3,51
VORR.
KUNSTST. 4,25
A.R.
KUNST. 2,86
ZIMMER 1
KLEBEPARK. 17,50
ZIMMER 2
KLEBEPARK. 13,79
ZIMMER 3
KLEBEPARK. 13,79
TERRAZZO 14,37
17 STG
1605


KÜCHE
KUNSTST. 4,55
BAD, W.C.
KUNST. 3,51
VORR.
KUNSTST. 4,25
A.R.
KUNST. 2,86
TERRAZZO 14,37
ZIMMER 1
KLEBEPARK. 17,50
ZIMMER 2
KLEBEPARK. 13,79
ZIMMER 3
KLEBEPARK. 13,79
1605
400
385
400
210

Objektbeschreibung

Einziehen, wohlfühlen & ankommen – stilvolles Wohnen am Stadtrand von Wien

In einer ruhigen, grünen Siedlung an der Wiener Stadtgrenze erwartet Sie diese modernisierte 2-Zimmer-Wohnung – durchdacht geplant, hochwertig ausgestattet und ideal für Menschen, die Ruhe schätzen, aber auf Urbanität nicht verzichten wollen.

Ob allein oder zu zweit: Diese Wohnung bietet alles, was es zum komfortablen Wohnen braucht – mit Stil und Substanz.

Lage & Umgebung – das Beste aus Stadt und Natur

- Verkehrsberuhigte Wohnsiedlung in entspannter Atmosphäre
- Direkte Nähe zu **Rad- und Wanderwegen**, Spielplätzen und Sportflächen
- Rasche Verbindung in die Innenstadt von Wien
- **Nahversorgung fußläufig** erreichbar (u.a. Hofer, Billa Plus)
- **Öffentliche Parkplätze** stehen in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung

Wohngefühl mit Anspruch

Auf rund **66 m² Wohnfläche** im 2. Obergeschoss bietet die Wohnung:

- Einen offenen Wohn-Essbereich mit moderner Designküche
- Ein ruhiges Schlafzimmer mit Blick ins Grüne
- Ein stilvoll ausgestattetes Badezimmer
- Ein eigenes **Kellerabteil (ca. 8 m²)** für zusätzlichen Stauraum

Ausstattung – Qualität bis ins Detail

- **Küche**: Hochwertige Geräte (Großer Liebherr-Kühlschrank, Neff-Induktionsfeld, Geschirrspüler mit Besteckschublade)
- **Böden**: Echtholzparkett (Langstab) & italienische Designfliesen
- **Bad**: Dusche, WC, Waschtisch, **integriertes Gira-Radio**, **Waschmaschine vorhanden**
- **Technik & Komfort**:

• Effiziente Infrarotheizung

• Stromsparender Durchlauferhitzer

• **Smart-Home-System** für Licht, Heizung & mehr

Für wen ist diese Wohnung ideal?

Diese Wohnung eignet sich hervorragend für:

- **Paare**, die Wert auf Design und Komfort legen
- **Singles**, die ein ruhiges, hochwertiges Zuhause in der Nähe von Wien suchen
- Menschen, die urban angebunden sein möchten, aber das **naturnahe Leben** bevorzugen

Kurzinfo

- **Wohnfläche**: ca. 66 m²
- **Stockwerk**: 2. OG
- **Kellerabteil**: ca. 8 m²
- **Heizung**: Infrarot/Elektro
- **Energieeffizienz**: Durchlauferhitzer
- **Besonderheiten**: Smart-Home-System, Designer-Küche, Waschmaschine, Gira-Radio

LAGE

Wohnen, wo Stadt und Natur sich die Hand geben – Lage & Umgebung

Die **Laaber Straße 25 in Breitenfurt bei Wien** verbindet die Vorteile naturnahen Wohnens mit einer soliden Infrastruktur für Alltag, Mobilität und Freizeit. Hier lebt man ruhig, aber bestens angebunden – mit allem, was man braucht, ganz in der Nähe.

Alles für den Alltag – bequem erreichbar

Einkaufen? Kein Problem. In wenigen Minuten erreichen Sie **Supermärkte wie Hofer** sowie weitere Nahversorger und Einzelhandelsgeschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken. Auch **Dienstleister und kleine Shops** befinden sich in der unmittelbaren Umgebung – alles fußläufig oder schnell mit dem Rad erreichbar.

Ein **Postpartner** liegt nur rund 280 m entfernt (Waldstraße 8), ebenso wie eine **tierärztliche Versorgung**: Die Pferdeklinik Pegasus befindet sich direkt an der Laaber Straße 69.

Mobil unterwegs – mit oder ohne Auto

Wer in Breitenfurt wohnt, bleibt gut verbunden:

- Die **Buslinie 250** bringt Sie direkt nach Wien-Liesing oder Pressbaum. Haltestellen wie **„Laaber Spitz“** oder **„Hirschentanz“** sind nur wenige Gehminuten entfernt.
- Das **Postbus Shuttle** ist ein flexibles Mobilitätsangebot mit rund 950 Haltepunkten im Bezirk Mödling – einfach per App oder telefonisch buchen.
- Wer lieber elektrisch unterwegs ist, nutzt das **Carsharing-System „sharetoo“** (Porsche Bank) – moderne E-Autos bequem verfügbar.

Lernen, leben, durchatmen

- **Bildungseinrichtungen** wie die Bildungswerkstatt am Römerweg 13 (ca. 670 m entfernt) bieten vielfältige Angebote für Jung und Alt.
- Die Freizeit kommt ebenfalls nicht zu kurz: **Tennis, Golf, Reiten** – in der Umgebung gibt es zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Erholung.
- Und für alle, die lieber in der Natur zur Ruhe kommen: Der **Biosphärenpark Wienerwald** beginnt direkt vor der Haustür – mit einem dichten Netz an **Wander- und Radwegen**, die durch eine der schönsten Kulturlandschaften Niederösterreichs führen.

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Mag. Günther Wohlgenannt** unter der Mobilnummer **+43 676 60 27 239** und per E-Mail unter **wohlgenannt@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <750m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <10.000m
Universität <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <5.750m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m

Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <7.750m
Straßenbahn <4.750m
Bahnhof <6.250m
Autobahnanschluss <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap