Erstbezug in ruhiger Lage mit Grünblick – sanierte Altbauwohnung am Laubeplatz



Objektnummer: 21001

Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land:

PLZ/Ort:

Baujahr:

Zustand:

Alter:

Wohnfläche:

Nutzfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

8.748,00 € inkl. 20% USt.

Laubeplatz 2

Wohnung

Österreich

1100 Wien

1900

Erstbezug

Altbau

44,97 m²

44,97 m²

2

1

1

243.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Georg Mels-Colloredo

3SI Makler GmbH Tegetthoffstraße 7 1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 51 H +43 676 79 05 825



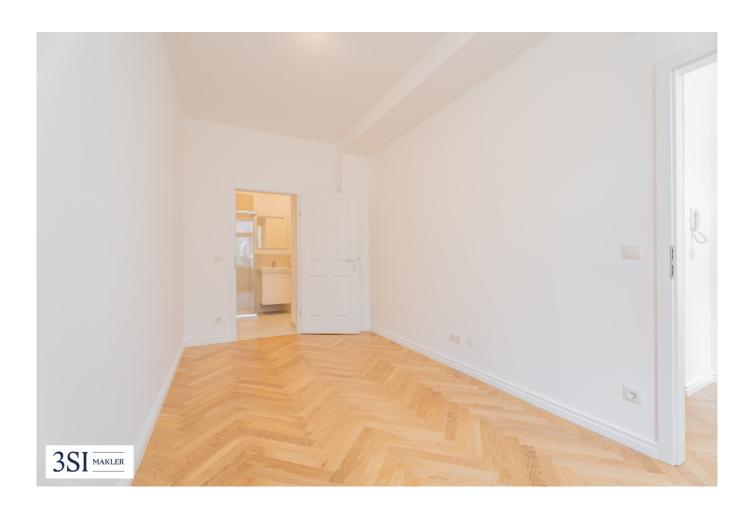












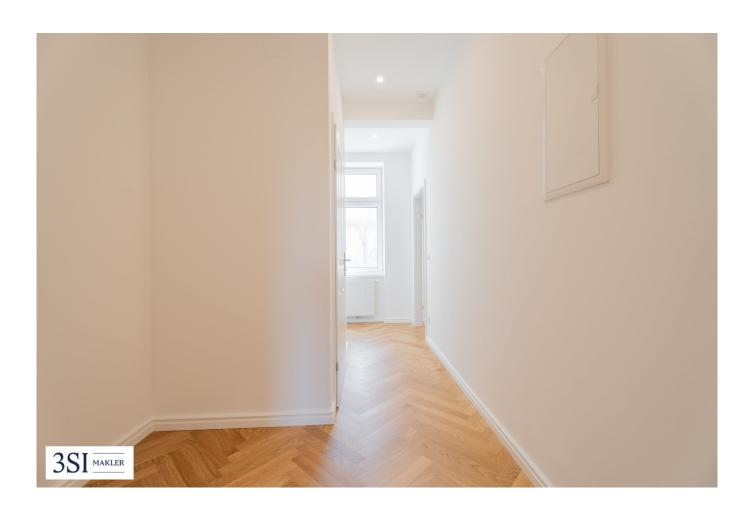


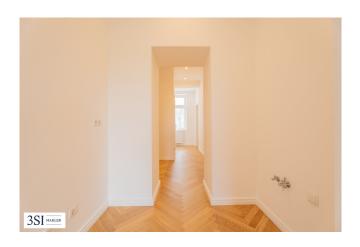




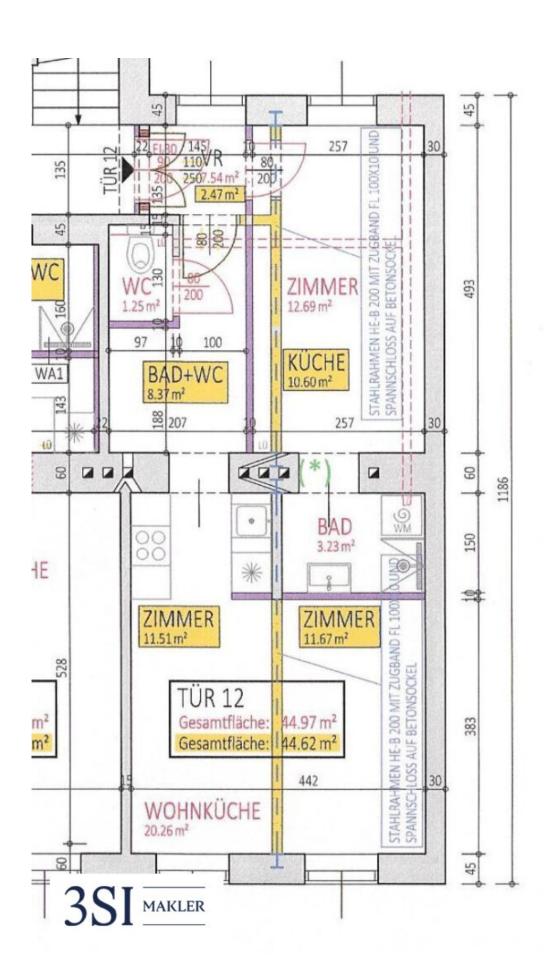












Objektbeschreibung

Stilvoll Wohnen am Laubeplatz – hochwertig sanierte Altbauwohnungen in Favoriten

In einem gepflegten Altbauhaus am charmanten Laubeplatz 2 im aufstrebenden 10. Wiener Gemeindebezirk gelangen 12 hochwertig generalsanierte Altbauwohnungen zum Verkauf. Das stilvolle Gründerzeithaus verbindet historischen Flair mit modernem Wohnkomfort und überzeugt durch klassische Architektur, hohe Räume und elegante Grundrisse in ruhiger Lage.

Die angebotenen Einheiten wurden mit viel Liebe zum Detail saniert und erfüllen höchste Wohnansprüche – von edlen Fischgrätparketten über moderne Bäder. Ob Eigenheim, Wertanlage oder städtisches Pied-à-terre – hier findet sich für jede Lebenssituation das passende Zuhause.

Alle Wohnungen wurden generalsaniert und befinden sich im Erstbezug. Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen:

- Edle Eichenparkettböden in zeitlosem Fischgrät verlegt
- Hochwertige Sanitärausstattung von renommierten Markenherstellern
- Fein abgestimmte Materialwahl bei Fliesen, Armaturen und Beleuchtung
- Neue Elektrik, Heizsystem sowie moderne PVC-Fenster und Türen im "Alt-Wien" Stil
- Großzügige Grundrisse mit viel Licht und Raumhöhe

Lage

Der Laubeplatz ist ein ruhiger, begrünt angelegter Platz inmitten des traditionellen Favoritenviertels. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Mischung aus urbanem Lebensgefühl und Naherholung: In Gehweite befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés, Restaurants, Schulen und Kindergärten. Die nahegelegene Favoritenstraße bietet eine Vielzahl an Geschäften und eine direkte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz – die U1-Station Reumannplatz sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien sind schnell erreichbar. In wenigen Minuten gelangt man so sowohl in die Wiener Innenstadt als auch zum Erholungsgebiet Wienerberg und Oberlaa.

Zum Verkauf gelangt ein generalsanierter 2-Zimmer Erstbezug mit knapp 45m² und Blick auf den Laubepark im 2.Stock. Die Altbauwohnung ist straßen- und hofseitig ausgerichtet, wurde hochwertig saniert und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum mit Nische
- Toilette
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <300m Apotheke <300m Klinik <375m Krankenhaus <1.375m

Kinder & Schulen

Schule <150m Kindergarten <150m Universität <1.000m Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <100m Bäckerei <200m Einkaufszentrum <950m

Sonstige

Geldautomat <425m Bank <275m Post <200m Polizei <475m

Verkehr

Bus <150m U-Bahn <650m Straßenbahn <150m Bahnhof <650m Autobahnanschluss <1.675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap