

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon – Laaer Wald , 1100 Wien



Objektnummer: 6560

Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,09 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 15,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Gesamtmiete	919,08 €
Kaltmiete (netto)	679,25 €
Kaltmiete	835,52 €
Betriebskosten:	156,27 €
USt.:	83,56 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

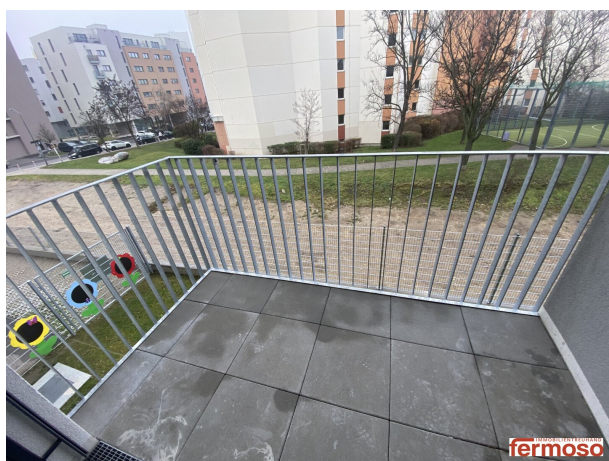
Ihr Ansprechpartner



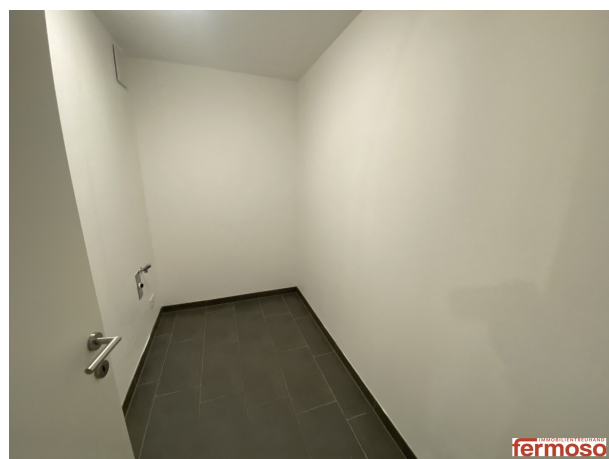
Dean Banovic

Fermoso Immobilientreuhand GmbH

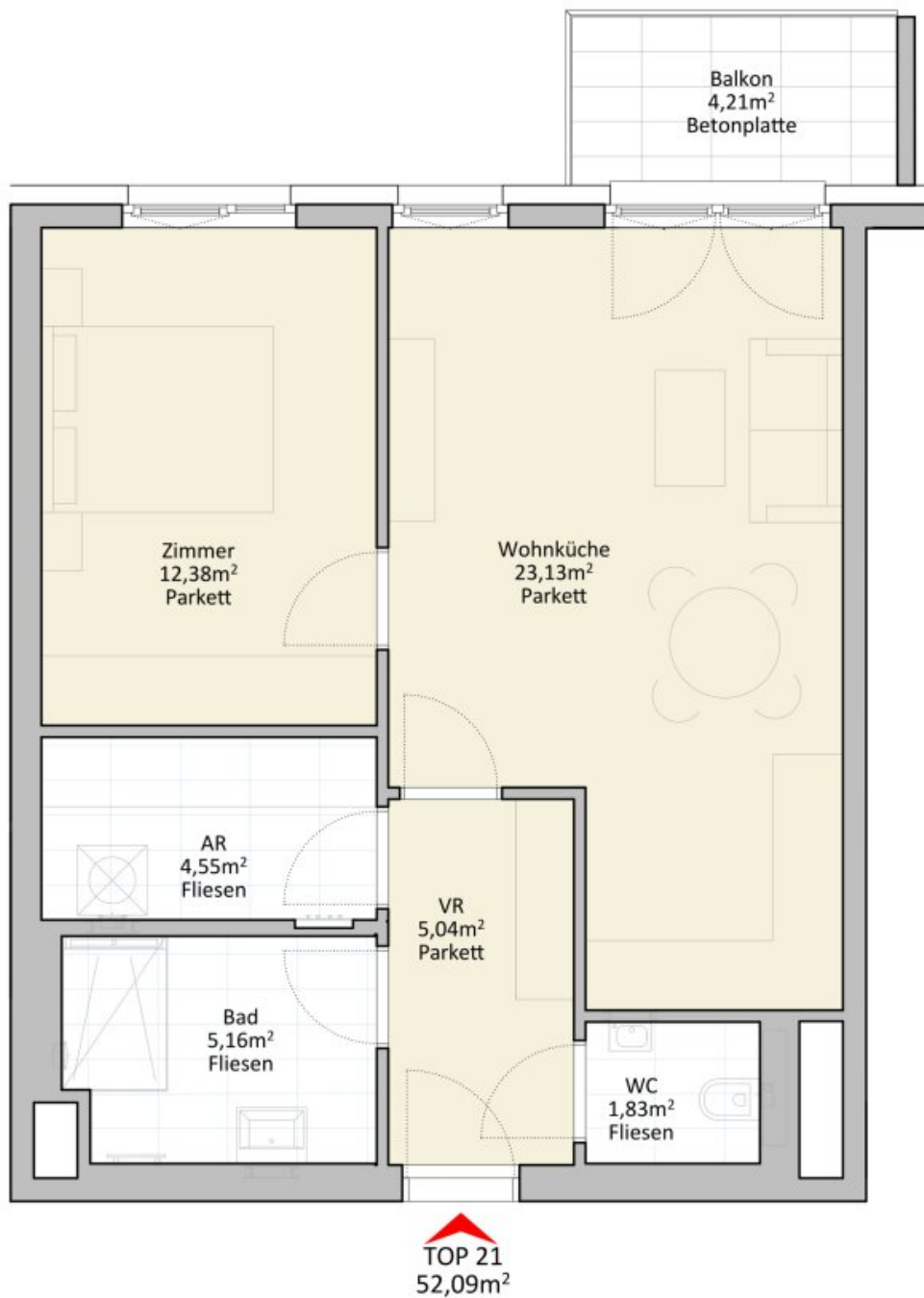












Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon – Laaer Wald 1, 1100 Wien

Liebe Interessentin, lieber Interessent,

in attraktiver Lage am **Laaer Wald 1 im 10. Bezirk** erwartet Sie diese durchdacht geplante **2-Zimmer-Wohnung mit ca. 52,09 m² Wohnfläche** und einem **Balkon**. Die Wohnung überzeugt durch eine moderne Raumaufteilung, helle Wohnräume und hochwertige Materialien – ideal für Singles, Paare oder Anleger.

Raumaufteilung & Flächen

- **Wohnküche:** ca. 23,13 m² – großzügig gestaltet, mit direktem Zugang zum Balkon
- **Zimmer:** ca. 12,38 m² – ruhig gelegenes Schlafzimmer
- **Vorraum:** ca. 5,04 m² – mit Platz für Garderobe
- **Abstellraum:** ca. 4,55 m² – praktischer Stauraum
- **Badezimmer:** ca. 5,16 m² – modern verflies
- **Separates WC:** ca. 1,83 m²
- **Balkon:** ca. 4,21 m² – angenehme Freifläche

Ausstattung

- Parkettböden in Wohnküche, Zimmer und Vorraum
- Verfliesung in Bad, WC und Abstellraum
- Funktionaler Grundriss mit klarer Trennung von Wohn- und Schlafbereich
- Balkon als zusätzlicher Wohnraum im Freien

Lage

Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum **Laaer Wald**, einem der beliebtesten

Erholungsgebiete im Süden Wiens. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Schulen und Freizeiteinrichtungen sind gut erreichbar. Die Anbindung an die Wiener Innenstadt ist ausgezeichnet.

Diese Wohnung bietet eine ideale Kombination aus **urbanem Wohnen, Grünlage** und **moderner Architektur**.

24 Stunden erreichbar, 7 Tage die Woche

Dean Banovic

? db@fermoso.at

? +43 676 926 1529

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://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap