

Moderne 1 Zimmer Wohnung im 10. Bezirk



Objektnummer: 6674

Eine Immobilie von Fermoso Immobilitentreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,73 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 15,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Gesamtmiete	799,00 €
Kaltmiete (netto)	602,97 €
Kaltmiete	726,36 €
Betriebskosten:	123,39 €
USt.:	72,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Dean Banovic

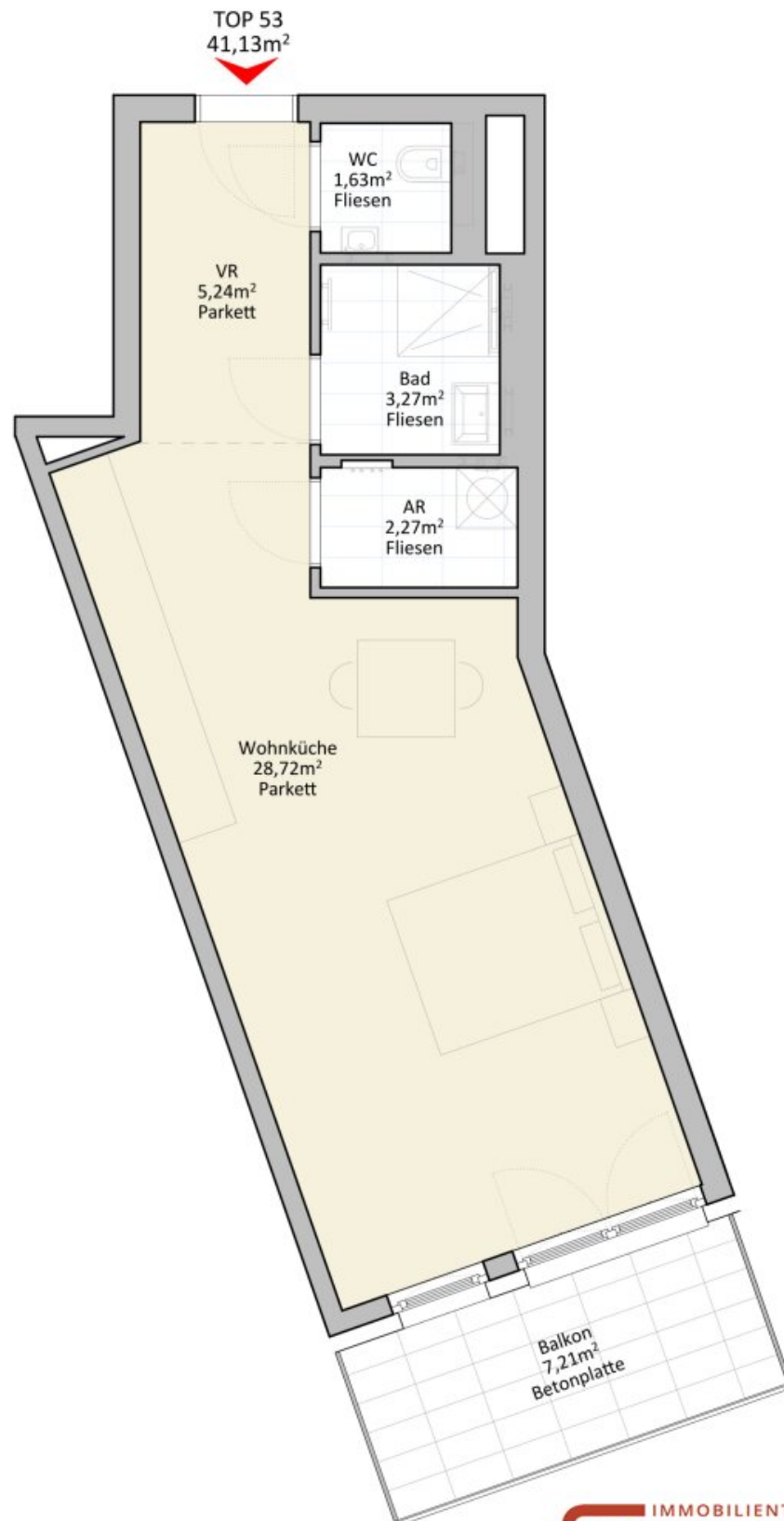
Fermoso Immobilienreuehand GmbH











M 1:55  Norden

Laaer Wald 1 | A-1100 Wien | BT2

IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

Objektbeschreibung

Liebe Interessentin, lieber Interessent,

in attraktiver Lage am **Laaer Wald 1 im 10. Bezirk** erwartet Sie diese moderne **1-Zimmer-Wohnung mit ca. 41,13 m² Wohnfläche** und einem **Balkon mit ca. 7,21 m²**. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und eine zeitgemäße Ausstattung – ideal für Singles, Pendler oder als Anlagewohnung.

Raumaufteilung & Flächen

- **Wohnküche:** ca. 28,72 m² – großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Schlafbereich mit direktem Zugang zum Balkon
- **Vorraum:** ca. 5,24 m² – mit Platz für Garderobe
- **Abstellraum:** ca. 2,27 m² – praktischer Stauraum
- **Badezimmer:** ca. 3,27 m² – modern verflies
- **Separates WC:** ca. 1,63 m²
- **Balkon:** ca. 7,21 m² – angenehme Freifläche für entspannte Stunden im Freien

Ausstattung

- Parkettboden in Wohnküche und Vorraum
- Verfliesung in Bad, WC und Abstellraum
- Funktionaler Grundriss mit optimaler Nutzung der Wohnfläche
- Balkon als zusätzlicher Wohnraum im Freien

Lage

Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zum **Laaer Wald**, einem beliebten Erholungsgebiet mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Nahversorgung, öffentliche Verkehrsmittel sowie die Anbindung an die Wiener Innenstadt sind sehr gut. Die Kombination aus **ruhiger Grünlage** und **urbaner Infrastruktur** macht diesen Standort besonders attraktiv.

? **Kontakt:**

Dean Banovic

? db@fermoso.at

? +43 676 926 15 29

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