

THE FAVE: Wohntraum mit großzügiger Freifläche im Grünen!



Objektnummer: 67913

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laaer Wald
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,05 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 12,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Gesamtmiete	879,00 €
Kaltmiete (netto)	669,94 €
Kaltmiete	799,09 €
Betriebskosten:	129,15 €
USt.:	79,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Minarik

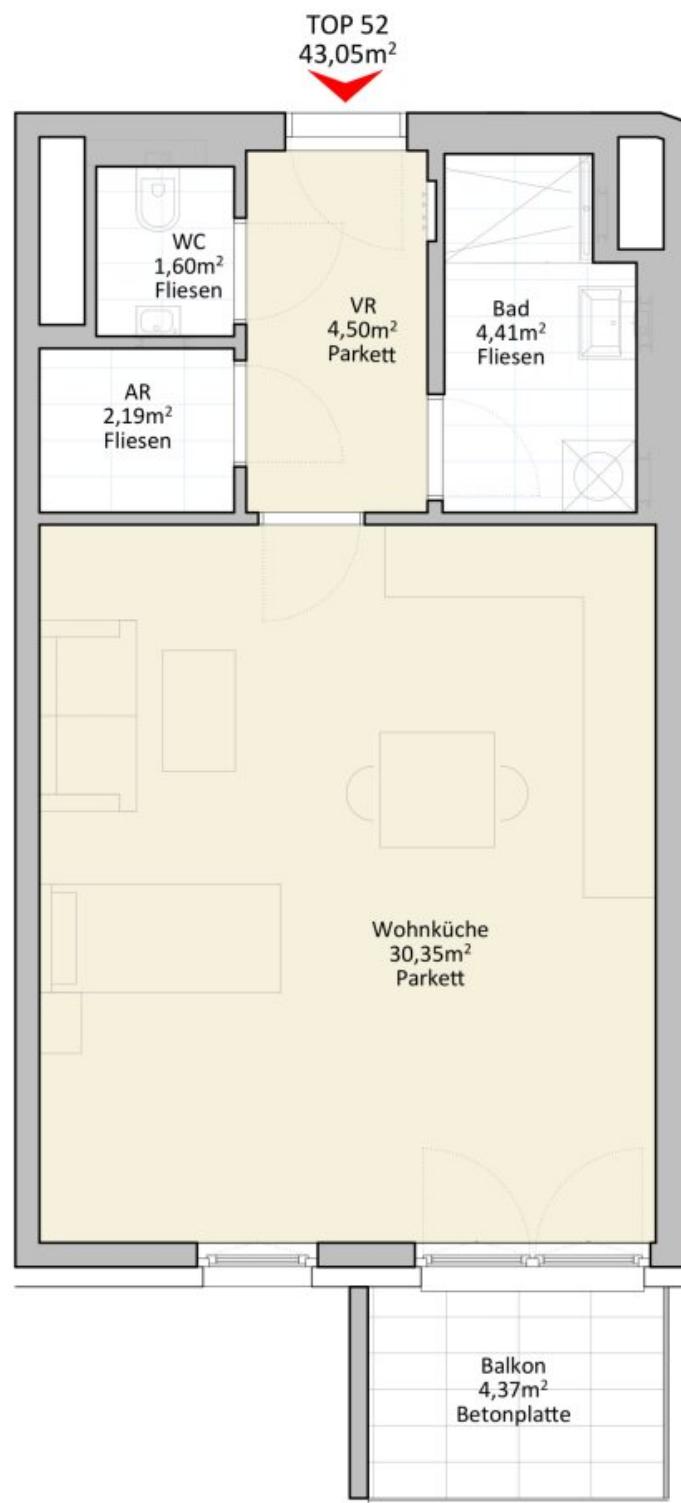


Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN







Laaer Wald 1 | A-1100 Wien
EHL



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Objektbeschreibung

THE FAVE: Wohntraum mit großzügiger Freifläche im Grünen!

Eingebettet zwischen dem Laaer Wald und der altehrwürdigen Anker Brotfabrik befindet sich ein einzigartiges Projekt, welches durch seine moderne Bauweise und einzigartiger Architektur besticht. Ein besonderes Augenmerk liegt hier auf einem nachhaltigen Wohnkonzept und auf der besonderen Balance zwischen urbanem Leben und Erholung. So befindet sich das Erholungsgebiet Laaer Wald mit Wiesen, Wald und Seen direkt um die Ecke und der kulturelle Hotspot der Anker Brotfabrik bietet ein ganz besonderes Freizeitangebot.

Diese Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoß und verfügt über eine geräumige Wohnküche mit Schlafmöglichkeit, ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC, einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie einen Vorräum. Die Freiflächen runden dieses Angebot perfekt ab.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!

Ausstattung:

- Voll ausgestattete Küche mit allen Geräten
- Fliesenbelag aus Feinsteinzeug & Vollholzboden
- Fußbodenheizung
- 3-fach-Isolierverglasung
- Außenliegende elektrische Rollläden
- Audiogegensprechanlage

Gut geplantes Gebäudekonzept:



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Zusätzlich bietet das Wohnhaus folgende Annehmlichkeiten

- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Kellerabteile
- Aufzug
- Waschküche
- Stellplätze (separat anmietbar)

Die Lage:

Mitten im Wiener Stadtteil Favoriten, zwischen der Ankerbrotfabrik und dem Böhmischem Prater verbindet The FAVE pulsierendes Stadtleben und entspannte Grünlage.

- Böhmisches Prater in 5 Minuten
- Supermarkt in 6 Minuten
- DM Drogerie in 10 Minuten
- Bäckerei Anker in 5 Minuten
- Kindergarten in 8 Minuten

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Bus 68A, 68B, N68



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

- S-Bahn Wien Grillgasse

- Straßenbahn: D

Befristung: 3 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Nebenkosten: 3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

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 Doppelmaßlers – 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 <750m
Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <500m



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN