

## THE FAVE: Wohnraum mit großzügiger Freifläche im Grünen!



**Objektnummer: 67913**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

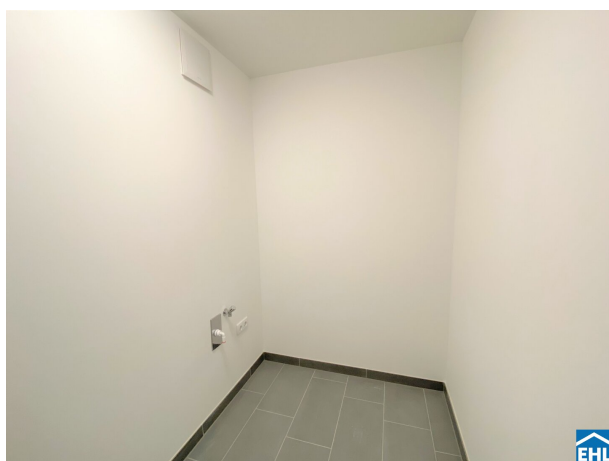
Adresse	Laaer Wald
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,05 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 12,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Gesamtmiete	879,00 €
Kaltmiete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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

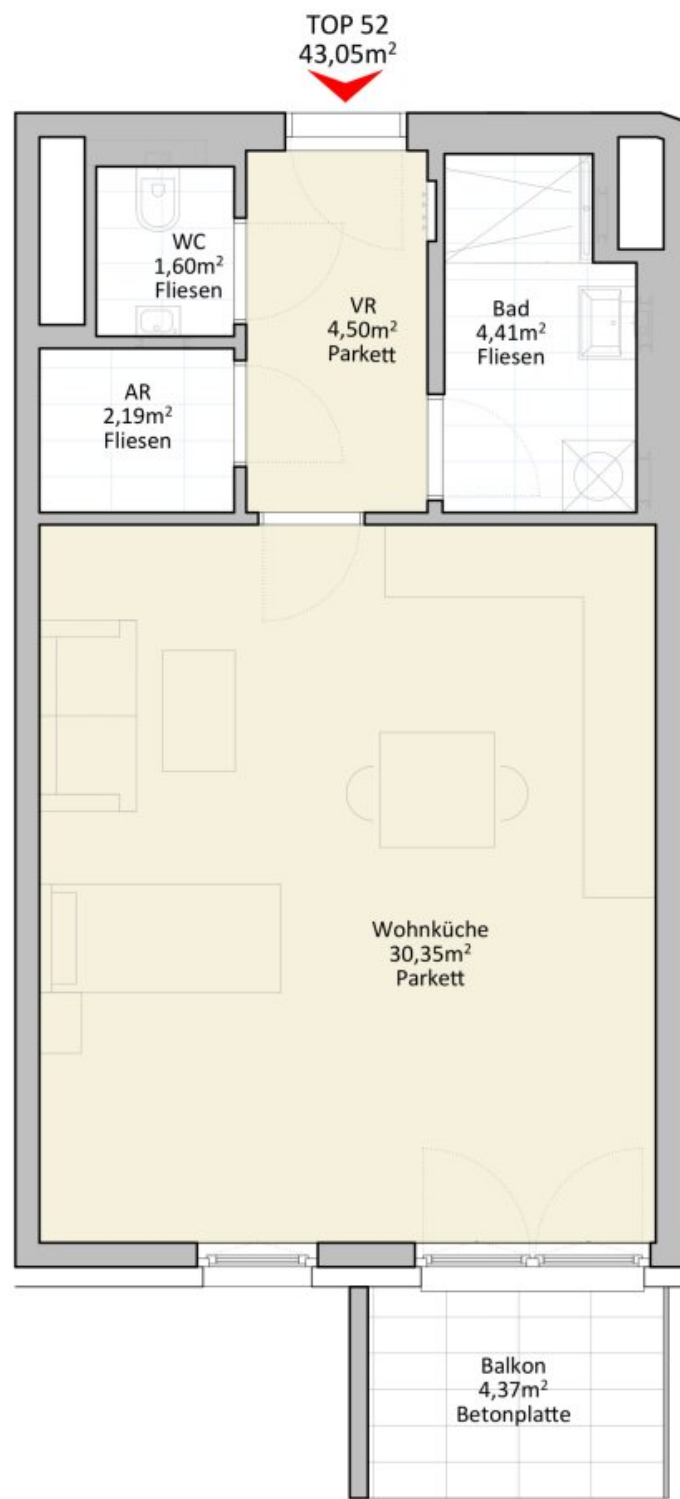
## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Minarik**







Laaer Wald 1 | A-1100 Wien



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

### THE FAVE: Wohntraum mit großzügiger Freifläche im Grünen!

Eingebettet zwischen dem Laaer Wald und der altherwürdigen 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 Vorraum. 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:



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.

- Böhmischer 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



- S-Bahn Wien Grillgasse
- Straßenbahn: D

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

**Nebenkosten:** 3 BMM Kautions, 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 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 <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





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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **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.