

## **Moderne 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon & Top-Ausstattung**



**Objektnummer: 6162**

**Eine Immobilie von Feroso Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 15,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Gesamtmiete</b>	1.349,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.068,35 €
<b>Kaltmiete</b>	1.226,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	158,01 €
<b>USt.:</b>	122,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



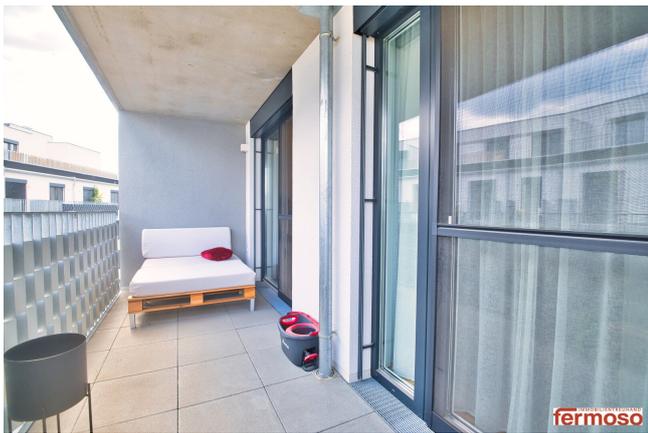
**Thomas Froschauer**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH

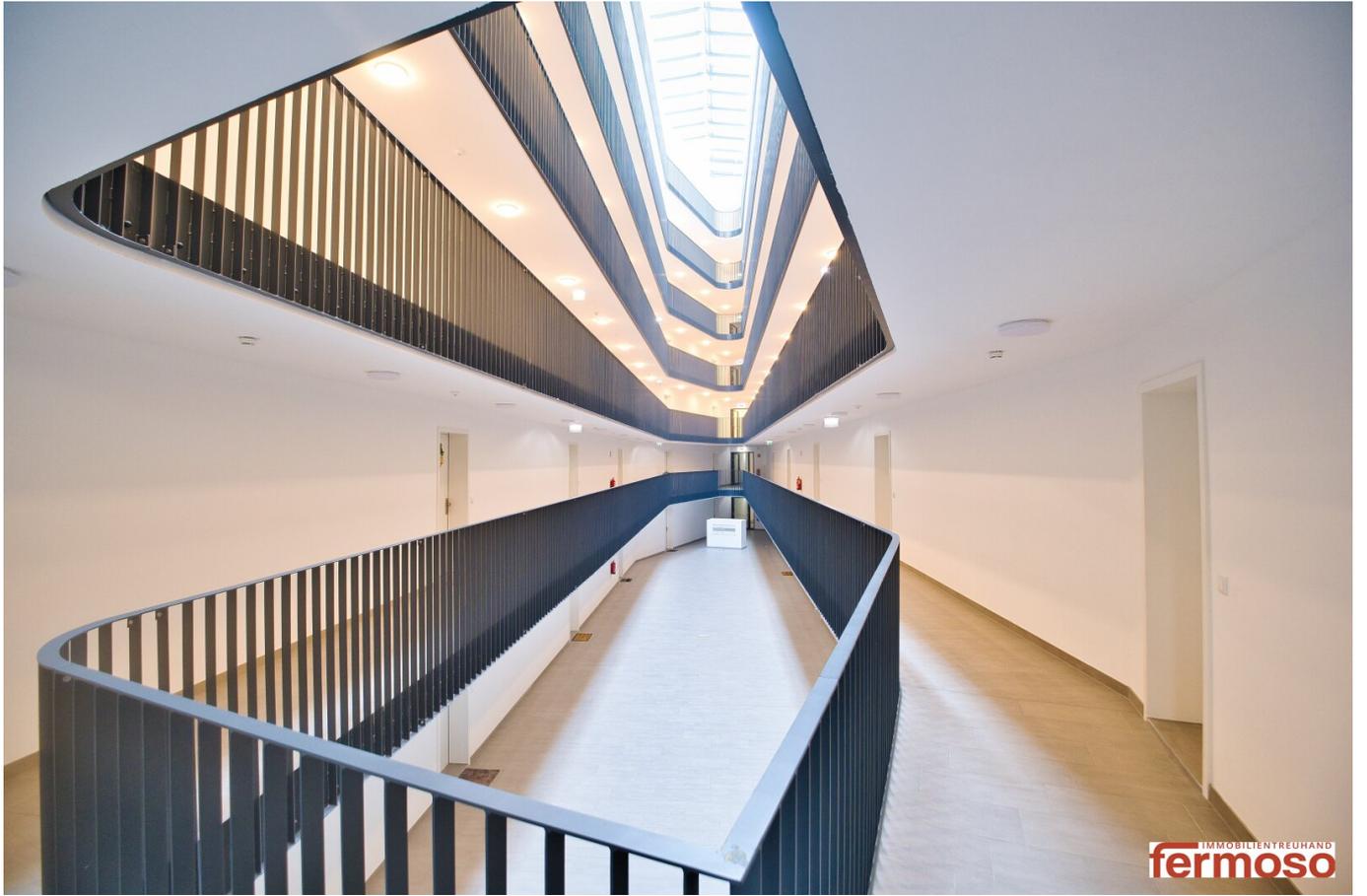












./ Bestandsplan



Norden  
M 1:55

Laer Wald 1 | A-1100 Wien | BT2

## Objektbeschreibung

3-Zimmer Neubauwohnung (Bj. 2023 zu vermieten); optional gegen Ablöse auch möbliert anmietbar; verfügbar ab 01.08.2025

### Liebe/r Wohnungsinteressent/in

Diese **charmante 3-Zimmer-Wohnung** mit einer **Wohnfläche von 71,82 m<sup>2</sup>** befindet sich im **5. Obergeschoß** eines modernen Neubaus aus dem Jahr 2023. Die Wohnung liegt in Südostausrichtung und ist somit besonders hell und sonnig – ideal für alle, die viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre schätzen.

#### Die Wohnung ist ab **01.08.2025** verfügbar!

Der durchdachte Grundriss bietet:

- einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche ( 24,31 m<sup>2</sup>)
- 2 Schlafzimmer ( 11,94 m<sup>2</sup> u. 12,24 m<sup>2</sup>)
- ein modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche ( 7,72 m<sup>2</sup>)
- separat liegendes WC mit Handwaschbecken ( 1,61 m<sup>2</sup>)
- großer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss ( 5,93 m<sup>2</sup>)
- sowie einen einladenden Vorraum ( 10,07 m<sup>2</sup>).

Neben der geschmackvollen Einrichtung, welche optional abgelöst werden kann, ist der **9,27 m<sup>2</sup> große Balkon**, welcher zum Entspannen im Freien einlädt, ein Highlight.

Die Wohnung ist mit hochwertigem Parkettboden und Fußbodenheizung (Fernwärme) ausgestattet. Eine moderne Einbauküche mit allen Geräten ist vorhanden und im Mietpreis inklusive. Ein Kellerabteil sowie ein Fahrradraum stehen ebenfalls zur Verfügung. Zudem verfügt das Haus über eine eigene **Tiefgarage**, in der **Stellplätze für 80 Euro pro Monat** angemietet werden können.

Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Apotheken und alles für den täglichen Bedarf findest du

in der direkten Umgebung. Der nahegelegene Böhmisches Prater bietet Erholung und Freizeitvergnügen im Grünen.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist optimal:

Bus- und Straßenbahnlinien befinden sich in Gehweite und bringen dich rasch in die Innenstadt bzw. zur U1.

**Diese Wohnung ist ideal für Paare, kleine Familien und alle, die stilvolles Wohnen in ruhiger Lage mit solider Verkehrsanbindung schätzen.**

**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>

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