

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung nahe dem Laaer Wald!



Objektnummer: 67999

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:	65,57 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 12,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Gesamtmiete	1.499,00 €
Kaltmiete (netto)	1.166,02 €
Kaltmiete	1.362,73 €
Betriebskosten:	196,71 €
USt.:	136,27 €
Provisionsangabe:	

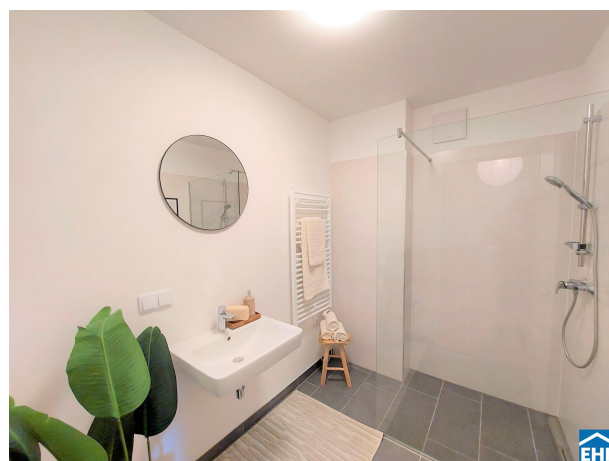
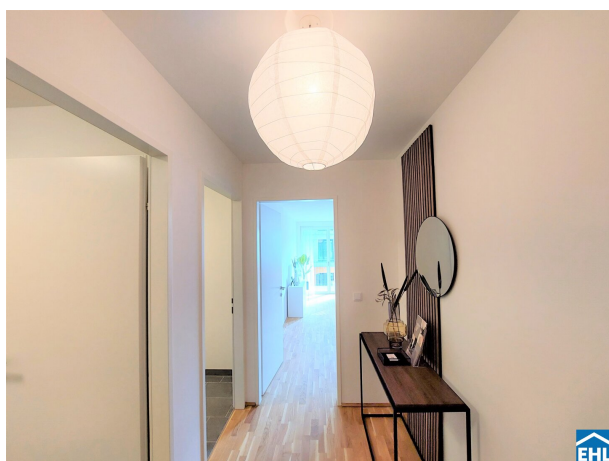
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

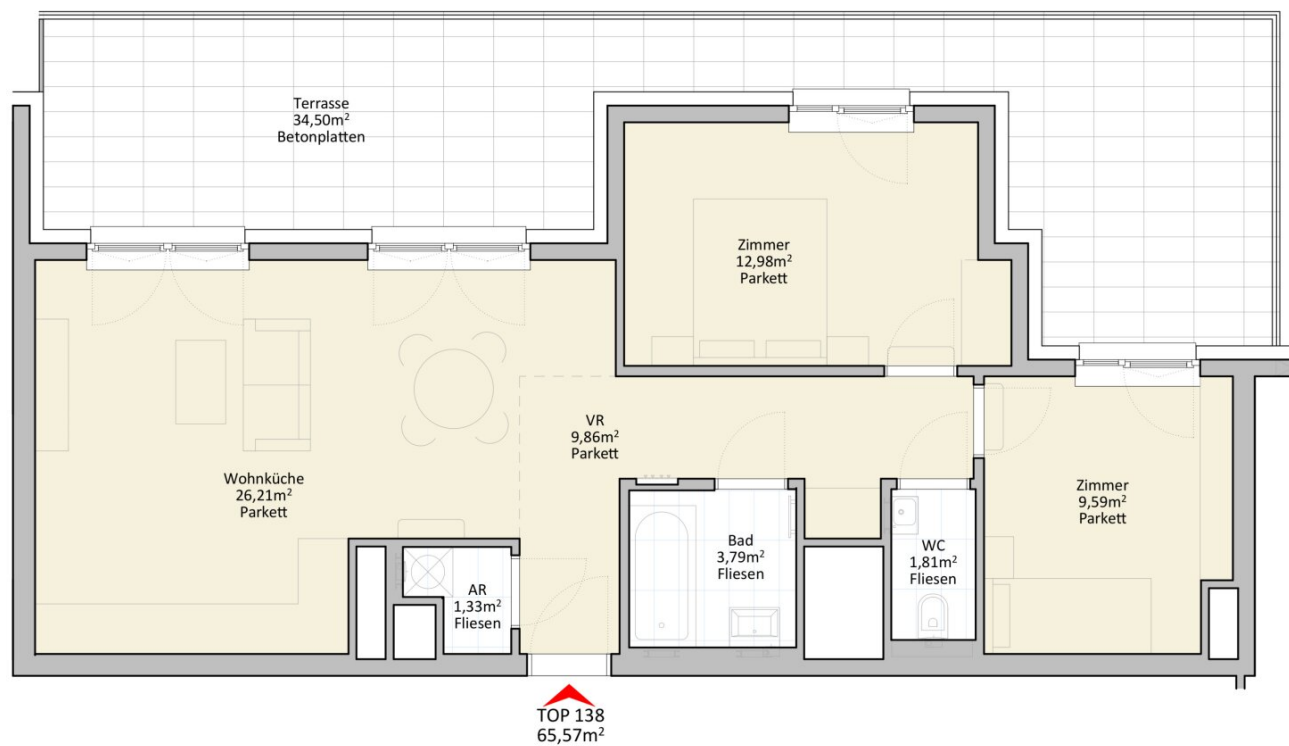
Ihr Ansprechpartner



Andreas Minarik







M 1:55

Laaer Wald 1 | A-1100 Wien | BT2



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Objektbeschreibung

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung nahe dem Laaer Wald!

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 1. Dachgeschoß und verfügt über eine Wohnküche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC, einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, sowie einen Vorraum. Die großzügige Terrasse rundet dieses Angebot perfekt ab.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!

Ausstattung:

- Voll ausgestattete Küche mit allen Geräten
- Fliesenbelag aus Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Vollholzparkett in den Wohnräumen
- Fußbodenheizung
- 3-fach-Isolierverglasung
- Außenliegende elektrische Rollläden
- Audiogegegsprechanlage

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 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 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.