# Klein aber fein: Smartapartment mit allen Extras!

**Objektnummer: 960/73218**

**Eine Immobilie von s REAL**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien,Favoriten |
| **Baujahr:** | 2020 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 37,88 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 27,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,79 |
| **Gesamtmiete** | 870,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 735,18 € |
| **Kaltmiete** | 790,91 € |
| **Betriebskosten:** | 55,73 € |
| **USt.:** | 79,09 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# Ihr Ansprechpartner

**Paul Tibaj**

Region Wien & NÖ Ost

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

Bad
Vorraum
Zimmer
Wohnküche
Loggia
Terrasse

N

REAL
Immobilien
Kinderspielplatz
Laaer Berg
Alaudagasse
Laaer-Berg-Straße
Kurpark
Oberlaa
Draschepark
Inzersdorf
Monza
Draschestraße
Kolbegasse
Richard-Strauss-Straße
Rothneusiedl
OBERLAA
ERLAA
INZERSDORF
Knoten
Schwechat
Vorarlberger
Allee
Laxenburger
Straße
Laxenburger Straße
WIEN
NIEDERÖSTERREICH
Rothneusiedl
Leopoldsdorfer Straße
UNTERLAA
A23
S1
16
225
230
17
Google
Map data ©2025 Google

# Objektbeschreibung

Dieses moderne Neubauapartment in 1100 Wien vereint auf ca. 38 m² alles, was man sich für komfortables Wohnen wünscht: Ein helles Schlafzimmer, eine moderne Wohnküche sowie eine ruhige Terrasse schaffen eine perfekte Wohnatmosphäre.

## Ausstattungshighlights:

- voll ausgestattete Einbauküche
- Klimaanlage für angenehme Temperaturen im Sommer
- Parkettboden, Fußbodenheizung und automatische Außenjalousien
- Einbauschrank im Eingangsbereich für zusätzlichen Stauraum
- Lift im Haus, **Garagenstellplatz** (€ 110/Monat) - **verpflichtend**

## Lage:

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße und verbindet Natur und Stadtleben optimal.

- U1-Station Oberlaa ist in ca. 10 Gehminuten erreichbar (1 Station mit dem Bus 16A)
- Mit der U1 erreicht man das Wiener Zentrum in nur ca. 15 Minuten
- Erholung direkt vor der Haustüre: Spazierwege am Liesingbach, Stadtwanderwege u.v.m.
- Nahversorgung, Einkaufsmöglichkeiten und traditionelle Heurige in unmittelbarer Nähe

Bruttomiete EUR 870,- inkl. BK und Ust

Garagenplatz EUR 110,- inkl. BK und Ust

Kaution: 3 BMM

Eine Besichtigung kann gerne vereinbart werden.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

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.