

## **Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon – Laaer Wald 1, 1100 Wien**



**Objektnummer: 6545**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilitentreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	55,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<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>	1.129,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	889,90 €
<b>Kaltmiete</b>	1.026,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	121,76 €
<b>USt.:</b>	102,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Dean Banovic**

Fermoso Immobilien treuhand GmbH



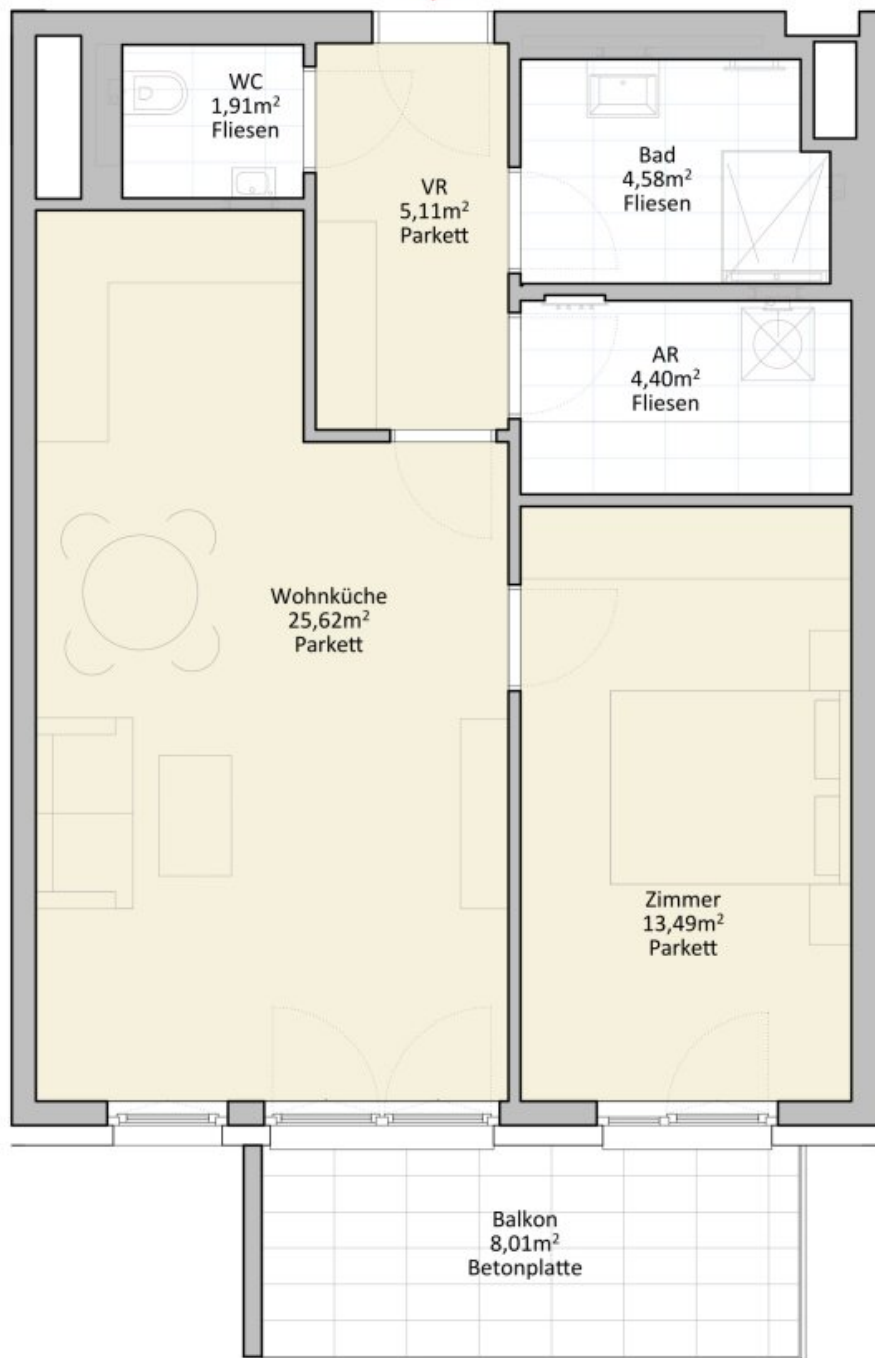








TOP 99  
55,11m<sup>2</sup>





# Objektbeschreibung

## Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon – Laaer Wald 1, 1100 Wien

Liebe Interessentin, lieber Interessent,

in attraktiver Lage am **Laaer Wald 1 im 10. Bezirk** erwartet Sie diese optimal geschnittene **2-Zimmer-Wohnung mit ca. 55,11 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einem **großzügigen Balkon mit ca. 8,01 m<sup>2</sup>**. Die Wohnung überzeugt durch eine klare Raumaufteilung, helle Wohnräume und moderne Materialien – ideal für Singles, Paare oder als Anlagewohnung.

### Raumaufteilung & Flächen

- **Wohnküche:** ca. 25,62 m<sup>2</sup> – großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon
- **Zimmer:** ca. 13,49 m<sup>2</sup> – ruhig gelegenes Schlafzimmer
- **Vorraum:** ca. 5,11 m<sup>2</sup> – mit Platz für Garderobe
- **Abstellraum:** ca. 4,40 m<sup>2</sup> – praktischer Stauraum
- **Badezimmer:** ca. 4,58 m<sup>2</sup> – modern verflies
- **Separates WC:** ca. 1,91 m<sup>2</sup>
- **Balkon:** ca. 8,01 m<sup>2</sup> – angenehme Freifläche für entspannte Stunden im Freien

### Ausstattung

- Parkettboden in Wohnküche, Zimmer und Vorraum
- Hochwertige Fliesen in Bad, WC und Abstellraum
- Funktionaler Grundriss mit klarer Trennung von Wohn- und Schlafbereich
- Balkon als zusätzliche Wohnfläche im Außenbereich

### Lage



Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum **Laaer Wald**, einem der beliebtesten Erholungsgebiete im Süden Wiens. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeit- und Sportangebote sind gut erreichbar. Die Anbindung an die Wiener Innenstadt ist ausgezeichnet und macht diese Lage besonders attraktiv.

? **Kontakt:**

**Dean Banovic**

? [db@fermoso.at](mailto:db@fermoso.at)

? +43 676 926 15 29

**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>

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 <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