

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon – Laaer Wald



Objektnummer: 6564

Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,11 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 15,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Gesamtmiete	999,00 €
Kaltmiete (netto)	728,15 €
Kaltmiete	908,18 €
Betriebskosten:	165,33 €
USt.:	90,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Dean Banovic

Fermoso Immobilientreuhand GmbH

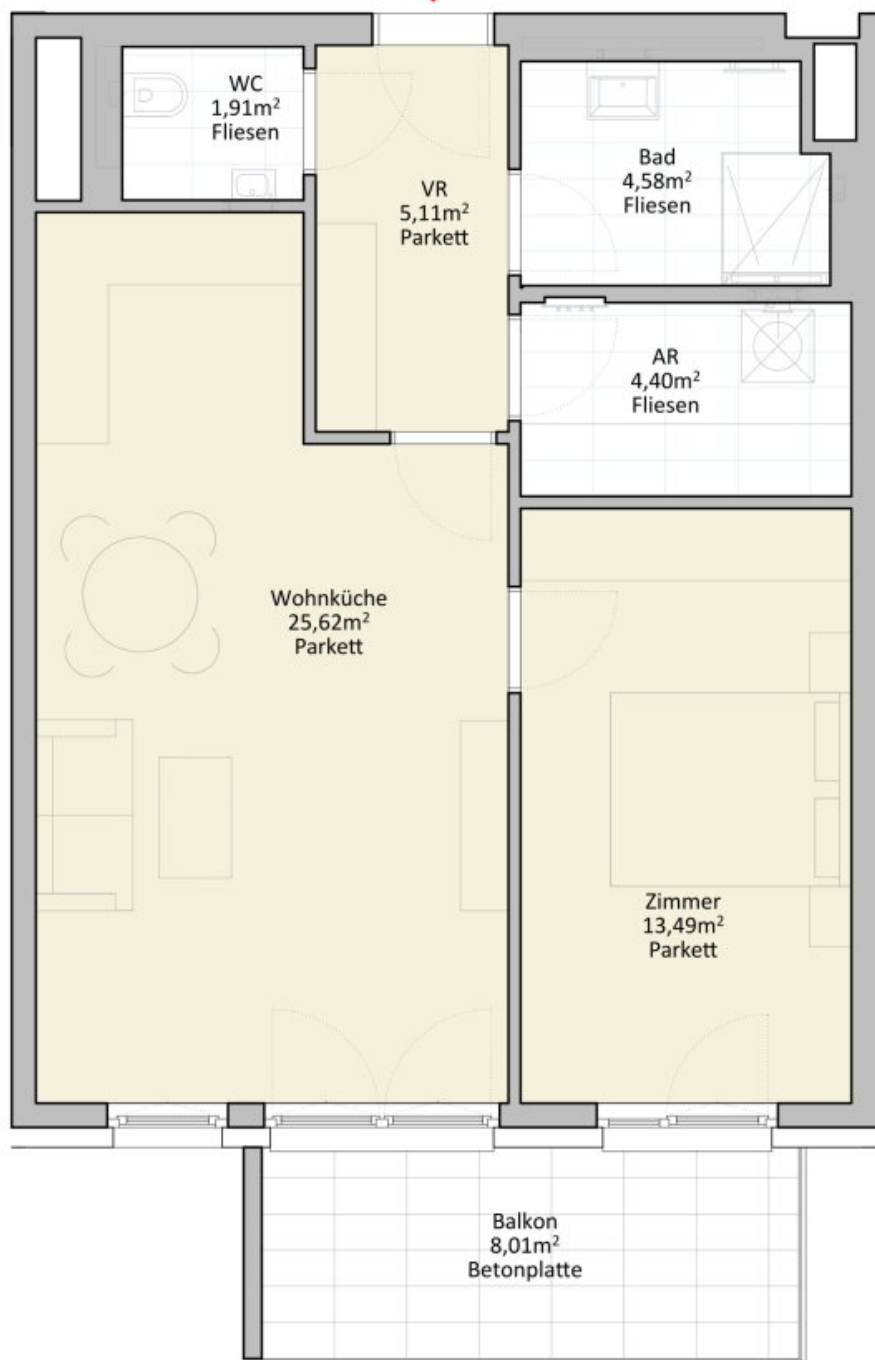








TOP 99
55,11m²



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 m² Wohnfläche** und einem **großzügigen Balkon mit ca. 8,01 m²**. 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 m² – großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon
- **Zimmer:** ca. 13,49 m² – ruhig gelegenes Schlafzimmer
- **Vorraum:** ca. 5,11 m² – mit Platz für Garderobe
- **Abstellraum:** ca. 4,40 m² – praktischer Stauraum
- **Badezimmer:** ca. 4,58 m² – modern verflies
- **Separates WC:** ca. 1,91 m²
- **Balkon:** ca. 8,01 m² – 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

? +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