

**2 Zi Wohnung mit großen Balkon - nahe U1  
(provisionsfrei!)**



**Objektnummer: 271544933**

**Eine Immobilie von Immobilienaris GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laaer Wald
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	57,24 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 15,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Gesamtmiete	1.028,83 €
Kaltmiete (netto)	763,58 €
Kaltmiete	935,30 €
Betriebskosten:	171,72 €
USt.:	93,53 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



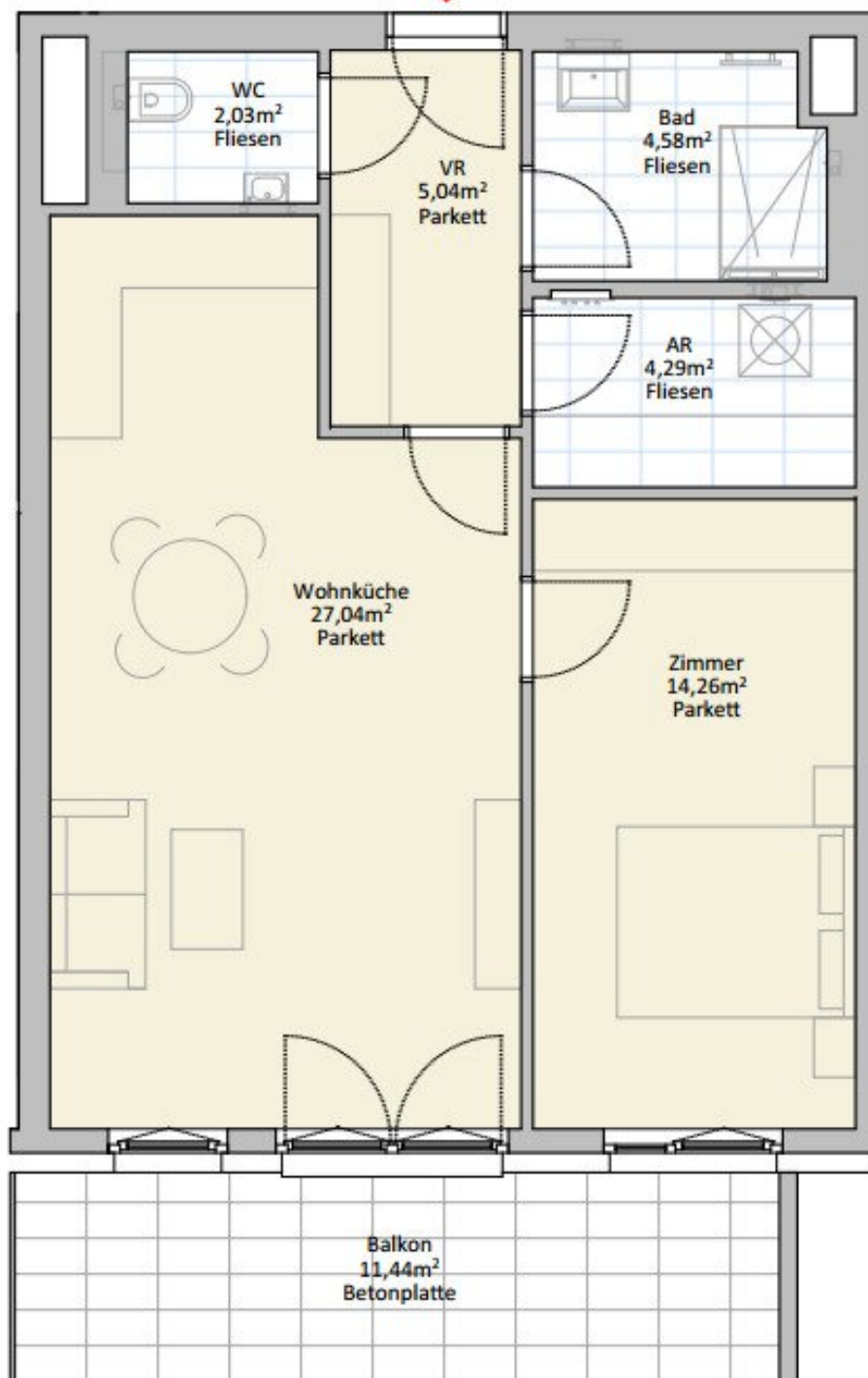
**Lea Leichtfried**







**TOP 113**  
57,24m<sup>2</sup>



Norden

M 1:50

Laaer Wald 1 | A-1100 Wien | BT2

# Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die **modernen** Wohnhäuser des Projekts **THE FAVE** befinden sich im aufstrebenden Stadtteil Favoriten, eingebettet zwischen der Ankerbrotfabrik und dem Böhmischem Prater. Die Lage bietet eine ideale Kombination aus **urbanem** Lebensgefühl, **guter öffentlicher Anbindung** und **erholsamen Grünbereichen**.

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in einem hochwertigen Neubau und verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 52 m<sup>2</sup>** sowie einem **Balkon**, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Die Ausstattung entspricht einem **modernen** Standard und bietet einen großen **Abstellraum**, der auch als Wirtschaftsraum genutzt werden kann.

Die Umgebung überzeugt durch vielfältige **Nahversorger**, **Grünflächen**, **Parks** sowie eine **gute Infrastruktur**. Zusätzlich bietet die Wohnanlage praktische Ausstattungsmerkmale wie **Fahrrad- und Kinderwagenräume**, ein eigenes **Kellerabteil** sowie eine **hauseigene Tiefgarage**.

## Highlights

- moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- elektrische Außenbeschattung
- Parkettboden
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Wärmeschutzverglasung für niedrige Energiekosten
- Kellerabteil
- Tiefgaragenplätze im Haus verfügbar

Bei Bedarf kann ein Stellplatz in der Tiefgarage separat angemietet werden.

## **Kosteninformation**

**Monatliche Gesamtkosten (brutto, inkl. Betriebskosten):** EUR 1.029,00

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

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 <750m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <2.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

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