

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



**Objektnummer: 271544933**

**Eine Immobilie von Immobiliaris 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:	

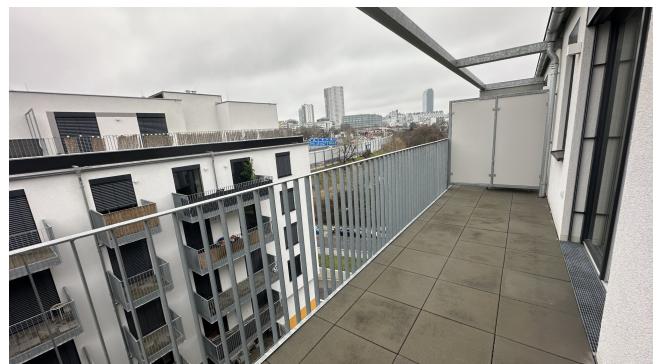
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

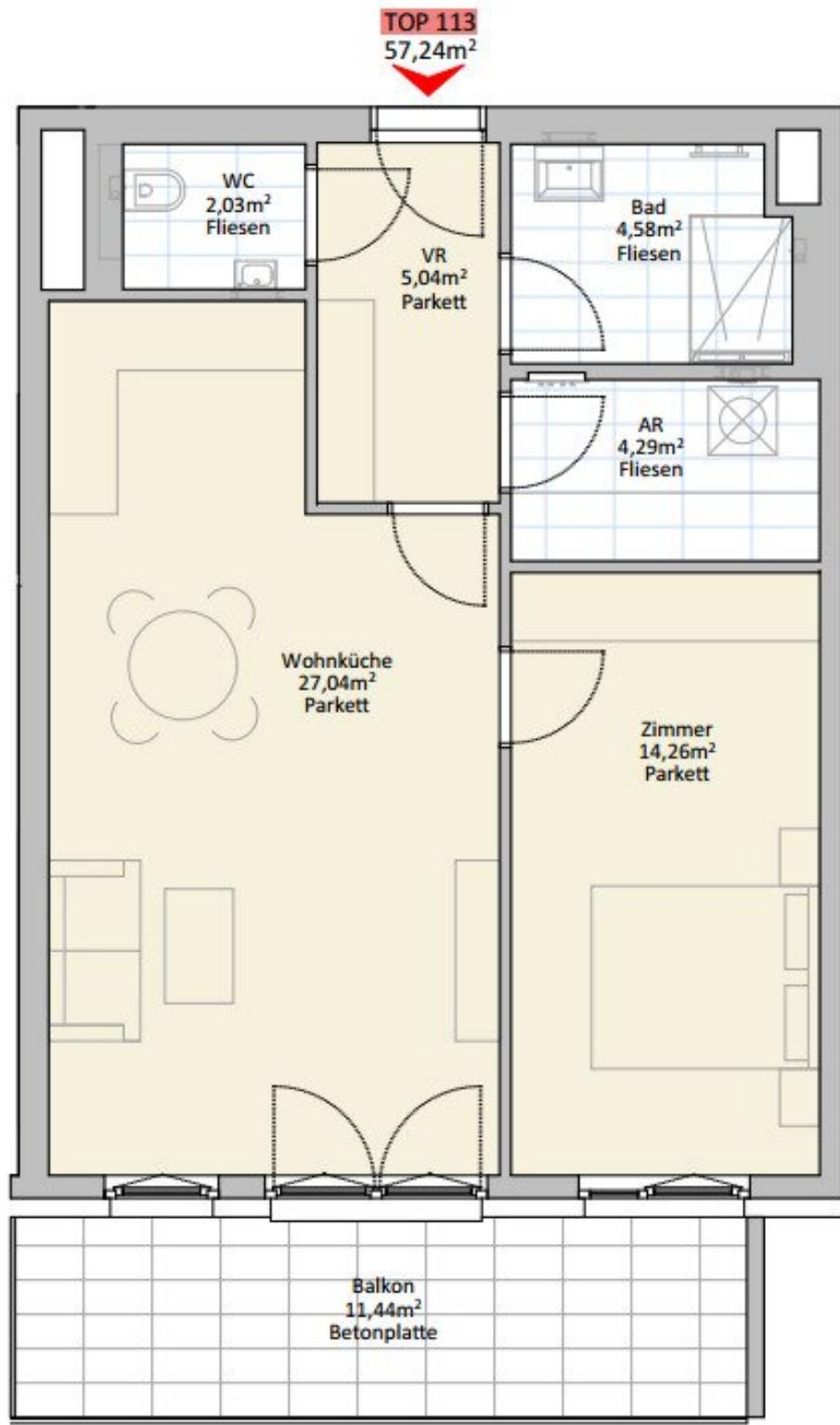
## Ihr Ansprechpartner



**Lea Leichtfried**







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