

# **Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Ausblick in 1100 Wien!**



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

**Objektnummer: 6713**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand 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>	75,64 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 15,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Gesamtmiete</b>	1.399,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.044,90 €
<b>Kaltmiete</b>	1.271,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	226,92 €
<b>USt.:</b>	127,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Dean Banovic**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**



fermoso



fermoso

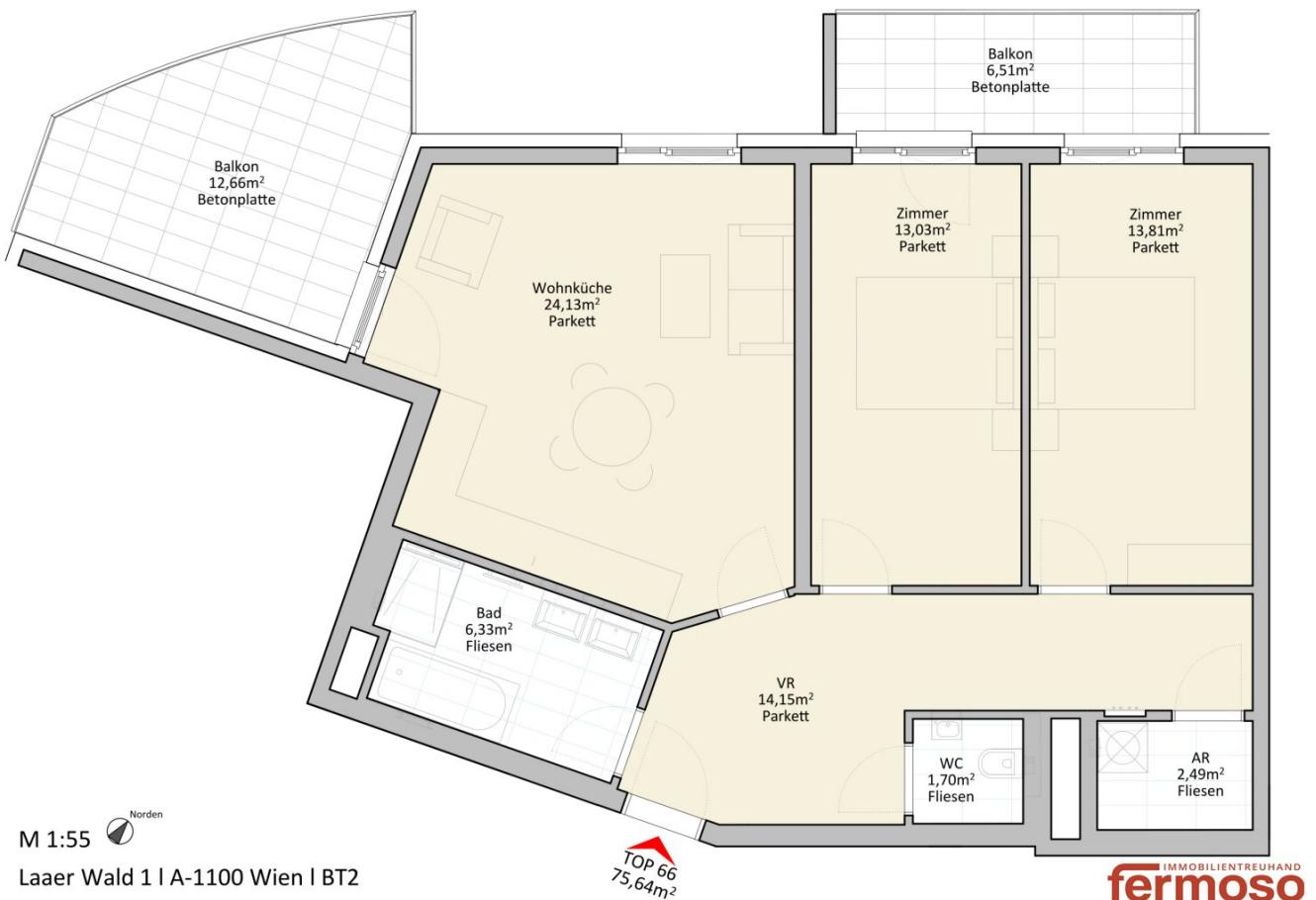








IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**



# Objektbeschreibung

Liebe Interessentin, lieber Interessent,

in attraktiver Lage am **Laaer Wald 1 im 10. Bezirk** erwartet Sie diese großzügig geschnittene **3-Zimmer-Wohnung mit ca. 75,64 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und **zwei Balkonen**, die modernen Wohnkomfort mit durchdachter Raumaufteilung verbindet. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer.

## Raumaufteilung & Flächen

- **Wohnküche:** ca. 24,13 m<sup>2</sup> – zentraler Wohnbereich mit viel Tageslicht und Zugang zum Balkon
- **Zimmer 1:** ca. 13,03 m<sup>2</sup> – vielseitig nutzbar als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
- **Zimmer 2:** ca. 13,81 m<sup>2</sup> – ruhig gelegenes Schlafzimmer
- **Vorraum:** ca. 14,15 m<sup>2</sup> – großzügig mit Platz für Garderobe
- **Badezimmer:** ca. 6,33 m<sup>2</sup> – modern verfliest
- **Separates WC:** ca. 1,70 m<sup>2</sup>
- **Abstellraum:** ca. 2,49 m<sup>2</sup> – praktischer Stauraum
- **Balkon 1:** ca. 12,66 m<sup>2</sup>
- **Balkon 2:** ca. 6,51 m<sup>2</sup>

## Ausstattung

- Parkettböden in Wohnküche, Zimmern und Vorraum
- Hochwertige Fliesen in Bad, WC und Abstellraum
- Funktionaler Grundriss mit klarer Trennung von Wohn- und Schlafbereichen
- Zwei Balkone als zusätzliche Freiflächen für entspannte Stunden im Freien

## Lage

Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum **Laaer Wald**, einem beliebten Naherholungsgebiet mit vielfältigen Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie die Anbindung an die Wiener Innenstadt sind sehr gut erreichbar. Die Kombination aus **Grünlage** und **urbaner Infrastruktur** macht diesen Standort 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