

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen nahe Oberlaa



Objektnummer: 6986

Eine Immobilie von Fermoso Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1100 Wien |
| Baujahr: | 2021 |
| Zustand: | Neuwertig |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 75,64 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | A 15,50 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,65 |
| Gesamtmiete | 1.449,00 € |
| Kaltmiete (netto) | 1.128,17 € |
| Kaltmiete | 1.317,27 € |
| Betriebskosten: | 189,10 € |
| USt.: | 131,73 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Dean Banovic

Fermoso Immobilientreuhand GmbH





IMMOBILIENVERHANDLUNG
fermoso



fermoso

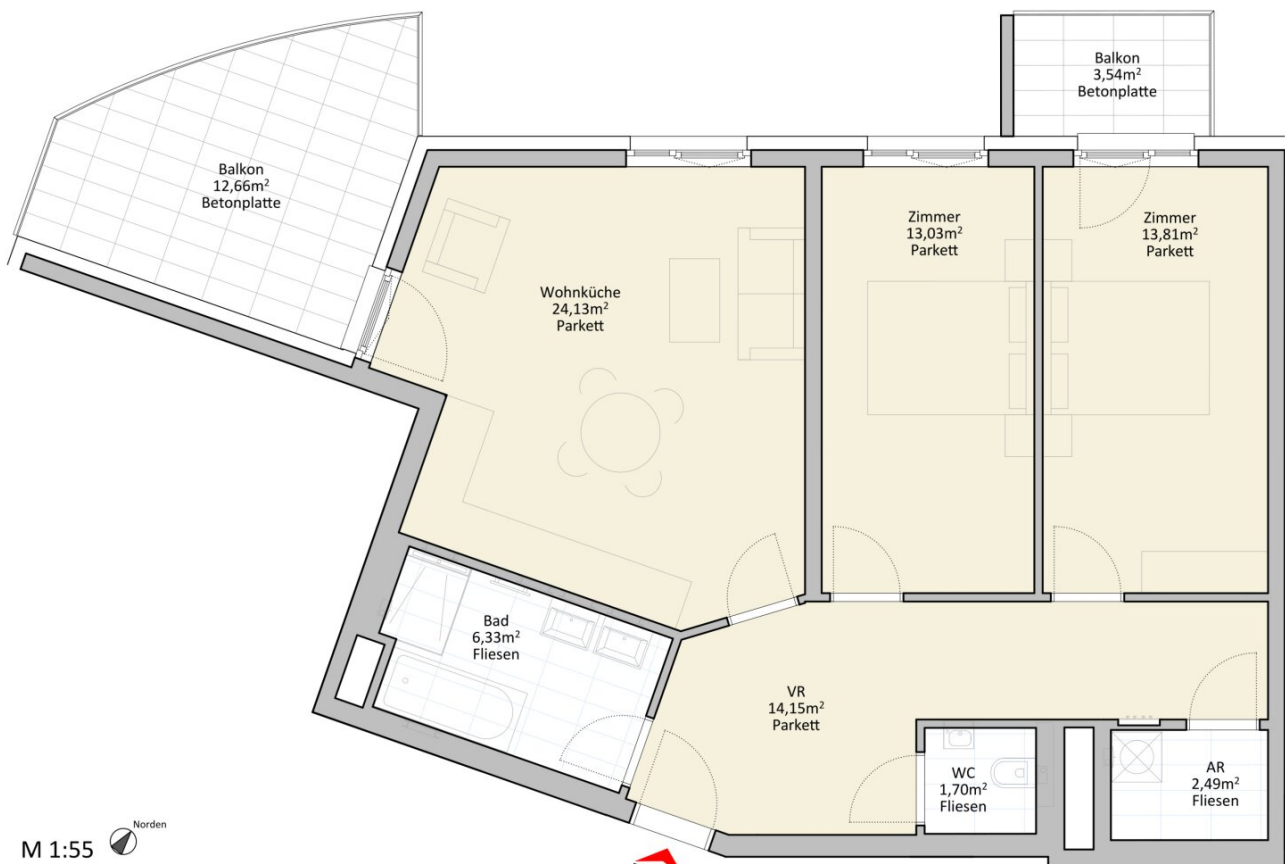


fermoso









M 1:55  Norden

Laaer Wald 1 | A-1100 Wien | BT2

 TOP 22
75,64m²

IMMOBILIENREHAND
fermoso

Objektbeschreibung

Liebe Interessentin, lieber Interessent,

diese attraktive **3-Zimmer-Wohnung mit ca. 75,64 m² Wohnfläche** bietet eine ideale Kombination aus großzügigem Wohnkomfort, durchdachter Raumaufteilung und attraktiven Freiflächen. Besonders hervorzuheben sind die **zwei Balkone mit insgesamt rund 16 m²**, die zusätzlichen Wohnraum im Freien schaffen und für ein angenehmes Wohngefühl sorgen.

Die Wohnung eignet sich perfekt für Familien, Paare oder alle, die Wert auf moderne Wohnqualität und ausreichend Platz legen.

? Raumaufteilung

- **Wohnküche:** ca. 24,13 m² – großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum großen Balkon
- **Zimmer 1:** ca. 13,03 m² – ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer
- **Zimmer 2:** ca. 13,81 m² – perfekt als Schlafzimmer
- **Vorraum:** ca. 14,15 m² – großzügiger Eingangsbereich mit viel Platz
- **Badezimmer:** ca. 6,33 m²
- **Separates WC:** ca. 1,70 m²
- **Abstellraum:** ca. 2,49 m²
- **Balkon 1:** ca. 12,66 m²
- **Balkon 2:** ca. 3,54 m²

? Highlights

- 3-Zimmer-Wohnung mit idealem Familiengrundriss
- Zwei Balkone mit insgesamt ca. 16 m² Freifläche
- Großzügige Wohnküche
- Modernes Badezimmer und separates WC
- Praktischer Abstellraum
- Helle Räume durch große Fensterflächen
- Attraktive Wohnlage nahe Oberlaa und dem Laaer Wald

? Lage

Die Nähe zu **Oberlaa**, dem **Kurpark**, der **Therme Wien** und den weitläufigen Grünflächen des **Laaer Waldes** macht diese Lage besonders attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sorgen für hohen Wohnkomfort.

Diese Wohnung vereint **großzügiges Wohnen, moderne Raumgestaltung und attraktive Außenflächen** zu einem Zuhause mit hoher Lebensqualität.

? Kontakt:

Dean Banovic

? db@fermoso.at

? +43 676 926 15 29

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und eine persönliche Besichtigung.

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 <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap