

## Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon nahe Oberlaa



**Objektnummer: 6985**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilienreuehand 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>	52,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 15,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Gesamtmiete</b>	1.049,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	821,85 €
<b>Kaltmiete</b>	953,63 €
<b>Betriebskosten:</b>	131,78 €
<b>USt.:</b>	95,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



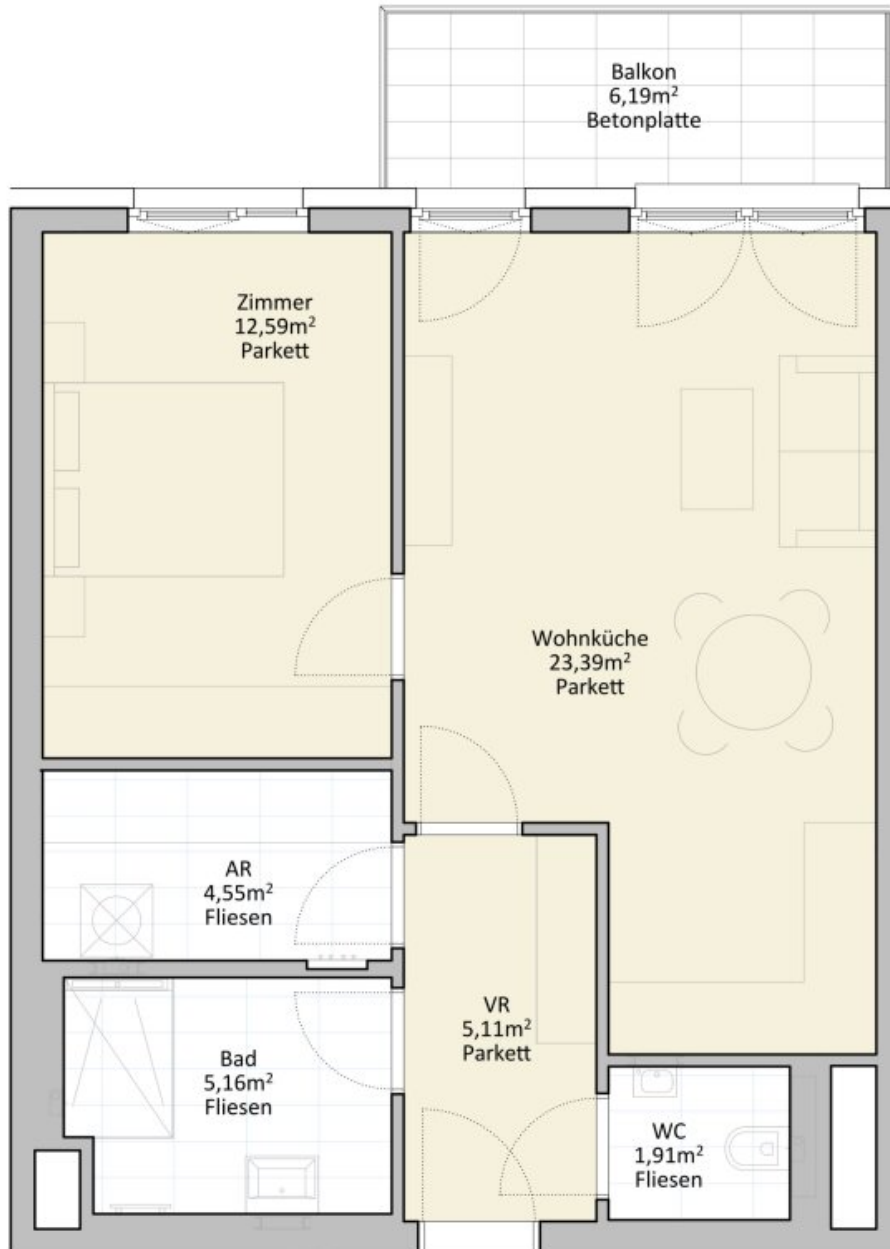
**Dean Banovic**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH









  
**TOP 16**  
**52,71m<sup>2</sup>**

## Objektbeschreibung

**Liebe Interessentin, lieber Interessent,**

diese attraktive **2-Zimmer-Wohnung mit ca. 52,71 m<sup>2</sup> Wohnfläche** überzeugt durch ihre moderne Raumaufteilung, helle Wohnräume und einen gemütlichen **Balkon mit ca. 6,19 m<sup>2</sup>**. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Anleger und bietet modernen Wohnkomfort in einer beliebten Wohngegend des 10. Bezirks.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft gemeinsam mit dem direkten Zugang zum Balkon eine angenehme Wohnatmosphäre.

### ? Raumaufteilung

- **Wohnküche:** ca. 23,39 m<sup>2</sup> – offener Wohn- und Essbereich mit Balkonzugang
- **Schlafzimmer:** ca. 12,59 m<sup>2</sup> – ideal als Rückzugsort oder Homeoffice
- **Vorraum:** ca. 5,11 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** ca. 5,16 m<sup>2</sup> – modern ausgestattet
- **Separates WC:** ca. 1,91 m<sup>2</sup>
- **Abstellraum:** ca. 4,55 m<sup>2</sup> – praktischer Stauraum
- **Balkon:** ca. 6,19 m<sup>2</sup> – perfekte Freifläche zum Entspannen

### ? Highlights

- Moderne 2-Zimmer-Wohnung
- Großzügige Wohnküche

- Balkon mit schönem Freiraum
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum
- Helle Räume durch große Fensterflächen
- Ideal für Singles, Paare oder Anleger

## ? Lage

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Wohnlage nahe **Oberlaa**. Der nahegelegene **Laaer Wald**, die **Therme Wien**, zahlreiche Grünflächen sowie eine sehr gute Infrastruktur sorgen für hohe Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote sind bequem erreichbar.

Diese Wohnung vereint **modernen Wohnkomfort, eine durchdachte Raumaufteilung und eine attraktive Lage** im beliebten 10. Bezirk.

## ? Kontakt:

**Dean Banovic**

? [db@fermoso.at](mailto: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