

Familienfreundliche 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon nahe Oberlaa



Objektnummer: 6984

Eine Immobilie von Feroso Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,82 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 15,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Gesamtmiete	1.399,00 €
Kaltmiete (netto)	1.092,26 €
Kaltmiete	1.271,81 €
Betriebskosten:	179,55 €
USt.:	127,19 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Dean Banovic

Fermoso Immobilientreuhand GmbH











Objektbeschreibung

Liebe Interessentin, lieber Interessent,

diese moderne **3-Zimmer-Wohnung mit ca. 71,82 m² Wohnfläche** überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, helle Wohnräume und einen großzügigen **Balkon mit ca. 7,12 m²**. Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage nahe **Oberlaa** und bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Wohnen und hoher Lebensqualität.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon – ideal für entspannte Stunden im Freien.

? Raumaufteilung

- **Wohnküche:** ca. 24,31 m² – offener Wohn- und Essbereich mit Balkonzugang
- **Zimmer 1:** ca. 11,94 m² – ideal als Schlafzimmer oder Homeoffice
- **Zimmer 2:** ca. 12,24 m² – perfekt als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- **Vorraum:** ca. 10,07 m² – großzügiger Eingangsbereich
- **Badezimmer:** ca. 5,72 m²
- **Separates WC:** ca. 1,61 m²
- **Abstellraum:** ca. 5,93 m² – viel zusätzlicher Stauraum
- **Balkon:** ca. 7,12 m²

? Highlights

- Perfekte Wohnung für Paare und Familien

- Großzügige Wohnküche mit Balkonzugang
- Zwei separat begehbare Schlafzimmer
- Praktischer Abstellraum
- Modernes Badezimmer und separates WC
- Helle Räume durch große Fensterflächen
- Attraktive Lage nahe Oberlaa und dem Laaer Wald

? Lage

Die Nähe zu **Oberlaa**, dem **Kurpark**, der **Therme Wien** und dem beliebten **Laaer Wald** sorgt für einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Wiener Innenstadt ist bequem erreichbar.

Diese Wohnung vereint **modernen Wohnkomfort, eine familienfreundliche Raumaufteilung und eine hervorragende Lage** im 10. Bezirk.

? 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