Helle 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen direkt beim Erholungsraum Laaerwald



Objektnummer: 7647

Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,64 m²
Nutzfläche:	91,84 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	A 15,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Gesamtmiete	1.439,00 €
Kaltmiete (netto)	1.119,08 €
Kaltmiete	1.308,18 €
Betriebskosten:	189,10 €
USt.:	130,82 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Karyna Pirozhnikova


Einrichtungsvorschlag
IMMOBILIENTREUHAND
fermoso


fermoso


fermoso









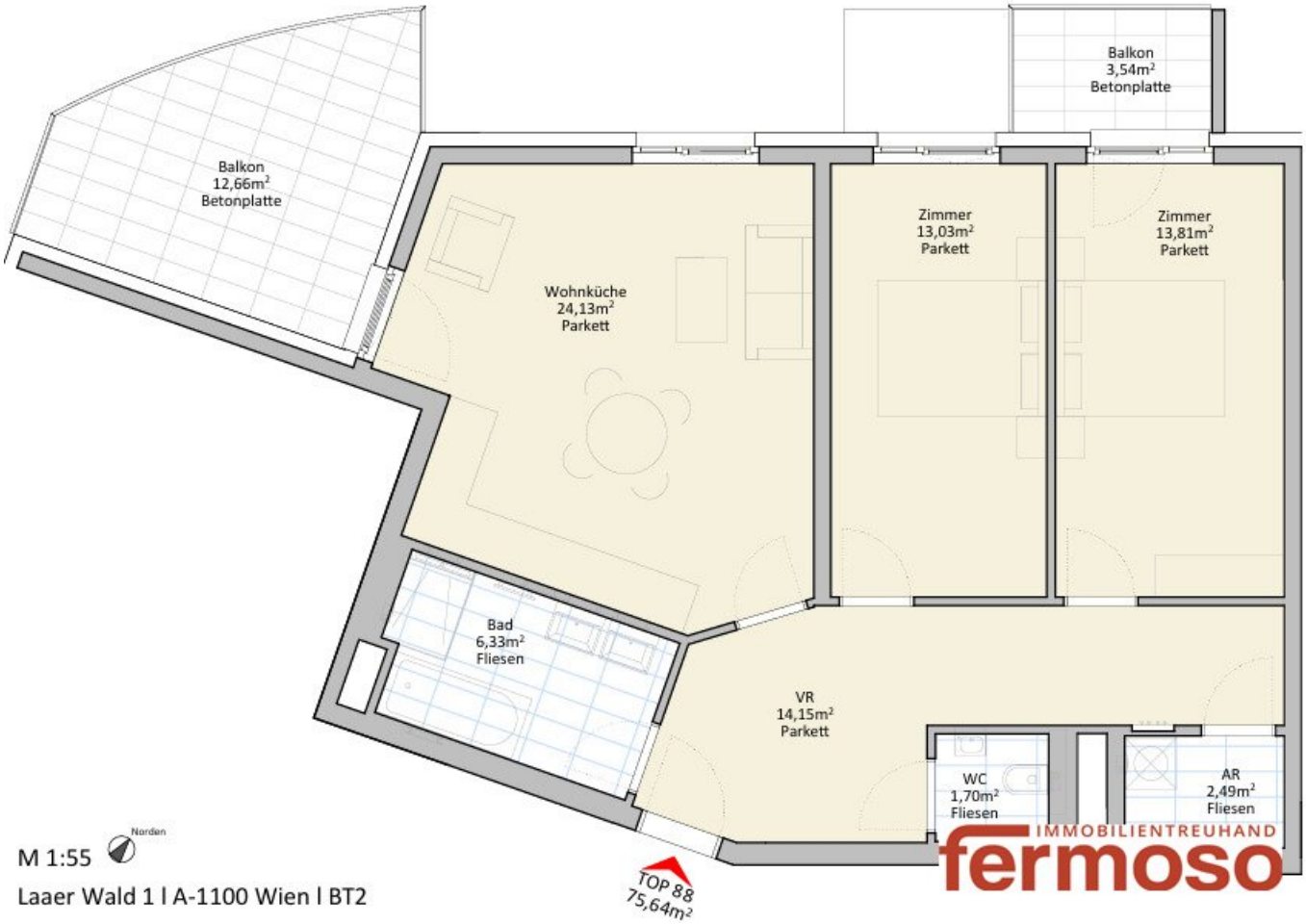



Einrichtungsvorschlag


Einrichtungsvorschlag
IMMOBILIENTREUHAND
fermoso


Einrichtungsvorschlag
fermoso


fermoso



M 1:55 Norden

Laaer Wald 1 l A-1100 Wien l BT2

IMMOBILIENTREUHAND fermoso

Objektbeschreibung

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen direkt beim Erholungsraum Laaerwald

Wohnen, wo Stadtkomfort und Erholung perfekt zusammenfinden: Diese außergewöhnlich gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 75,64 m² in Laaer Wald 1, 1100 Wien begeistert mit viel Licht, zwei Balkonen und einer Lage, die urbanes Leben mit einem hohen Freizeitwert verbindet. Nur wenige Schritte vom nahen Erholungspark entfernt, entsteht hier ein Zuhause, in dem man nach einem aktiven Tag wunderbar ankommen und durchatmen kann.

Der großzügige Vorraum mit ca. 14,15 m² empfängt Sie angenehm offen und bietet viel Platz für Garderobe und Stauraum. Von hier aus erschließen sich alle Räume klar und komfortabel. Herzstück der Wohnung ist die einladende Wohnküche mit ca. 24,13 m²: ein heller, wohnlicher Mittelpunkt mit Platz für Kochen, Essen, Entspannen und gesellige Abende. Der direkte Zugang auf den großen Balkon mit ca. 12,66 m² erweitert den Wohnraum ins Freie – ideal für den ersten Kaffee am Morgen, ein entspanntes Abendessen oder ruhige Stunden unter freiem Himmel.

Zwei separat begehbare Zimmer mit ca. 13,03 m² und 13,81 m² schaffen vielseitige Möglichkeiten. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – die Raumaufteilung passt sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen an. Ein weiteres besonderes Plus: Eines der Zimmer verfügt über einen eigenen, zusätzlichen Balkon mit ca. 3,54 m² und damit über einen ganz privaten Platz an der frischen Luft.

Das Badezimmer mit ca. 6,33 m² bietet ein angenehmes Maß an Komfort. Ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum mit ca. 2,49 m² ergänzen den durchdachten Grundriss und machen die Wohnung besonders alltagstauglich. Parkett in den Wohnräumen unterstreicht das freundliche und hochwertige Ambiente.

Zwei Balkone, ein großzügiger Wohnbereich und der nahe Erholungsraum: TOP 88 ist ein Zuhause mit viel Freiraum – innen wie außen.

Die Lage im 10. Bezirk verbindet die Vorzüge einer gut angebundenen Wiener Wohnadresse mit der unmittelbaren Nähe zu einer grünen Erholungsoase. Der nahe Laaerwald lädt zum Spazierengehen, Laufen, Entspannen und zu aktiven Stunden im Freien ein. So wird aus dem täglichen Heimweg ein Ankommen mit hoher Lebensqualität.

Eckdaten auf einen Blick

Merkmal	Details
Adresse	Laaer Wald 1, 1100 Wien
Wohnung	TOP 88
Zimmer	3
Wohnfläche	ca. 75,64 m²
Wohnküche	ca. 24,13 m²
Zimmer	ca. 13,03 m² und ca. 13,81 m²
Vorraum	ca. 14,15 m²
Bad	ca. 6,33 m²

Abstellraum	ca. 2,49 m²
WC	separat, ca. 1,70 m²
Balkone	ca. 12,66 m² und ca. 3,54 m²
Freifläche gesamt	ca. 16,20 m²
Gesamtmiete	€ 1.439,00

TOP 88 in Laaer Wald 1 – eine lichtvolle Wohnung für alle, die großzügigen Wohnraum, private Freiflächen und die Nähe zur Natur zu schätzen wissen.

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

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