Wohnen, wo Wien durchatmet – außergewöhnliche 3-Zimmer-Terrassenwohnung am Laaerwald mit 52,3 m2 Dachterasse mit Weitblick über Wien



Objektnummer: 7646

Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,09 m²
Nutzfläche:	144,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 15,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Gesamtmiete	2.299,00 €
Kaltmiete (netto)	1.859,77 €
Kaltmiete	2.090,00 €
Betriebskosten:	230,23 €
USt.:	209,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

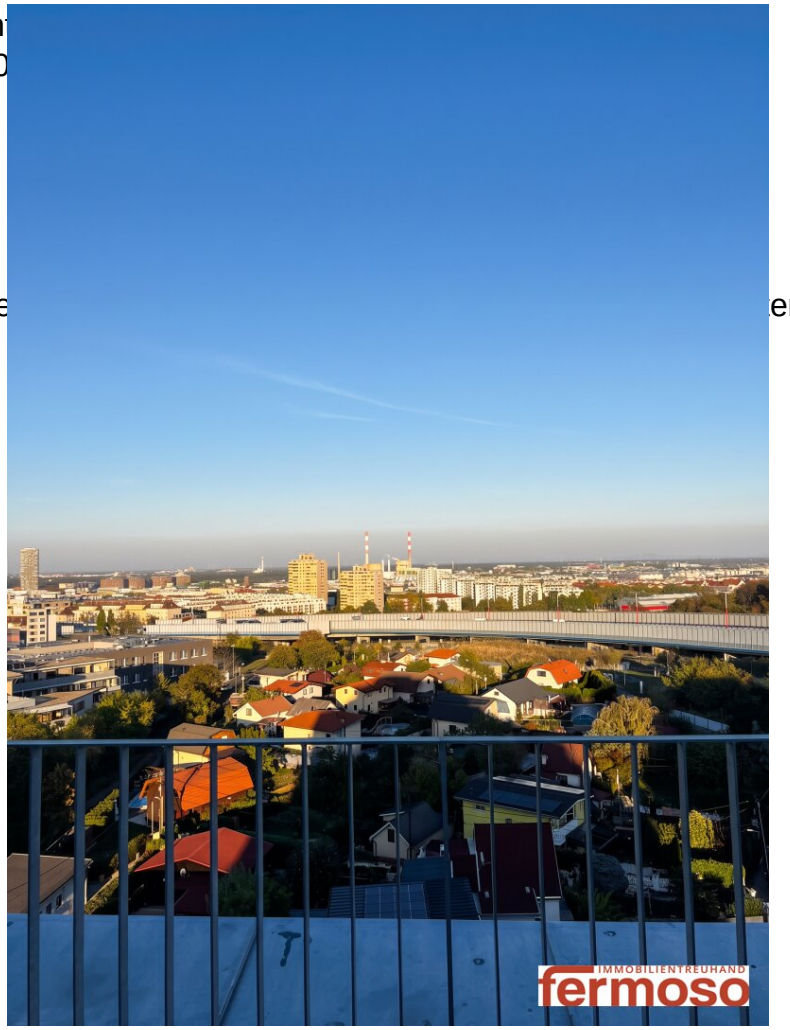


Karyna Pirozhnikova

Fermoso Immobilien
Erdbergstraße 52-60
1030 Wien

T +436769382786
H +436769382786

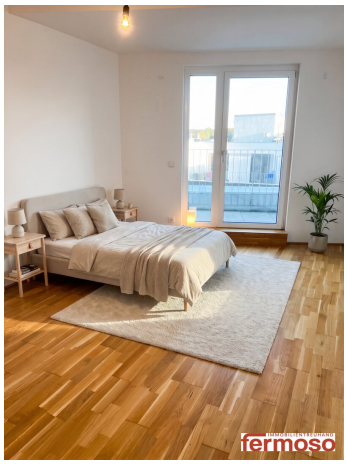
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.














IMMOBILIENTREUHAND
fermoso


fermoso


fermoso



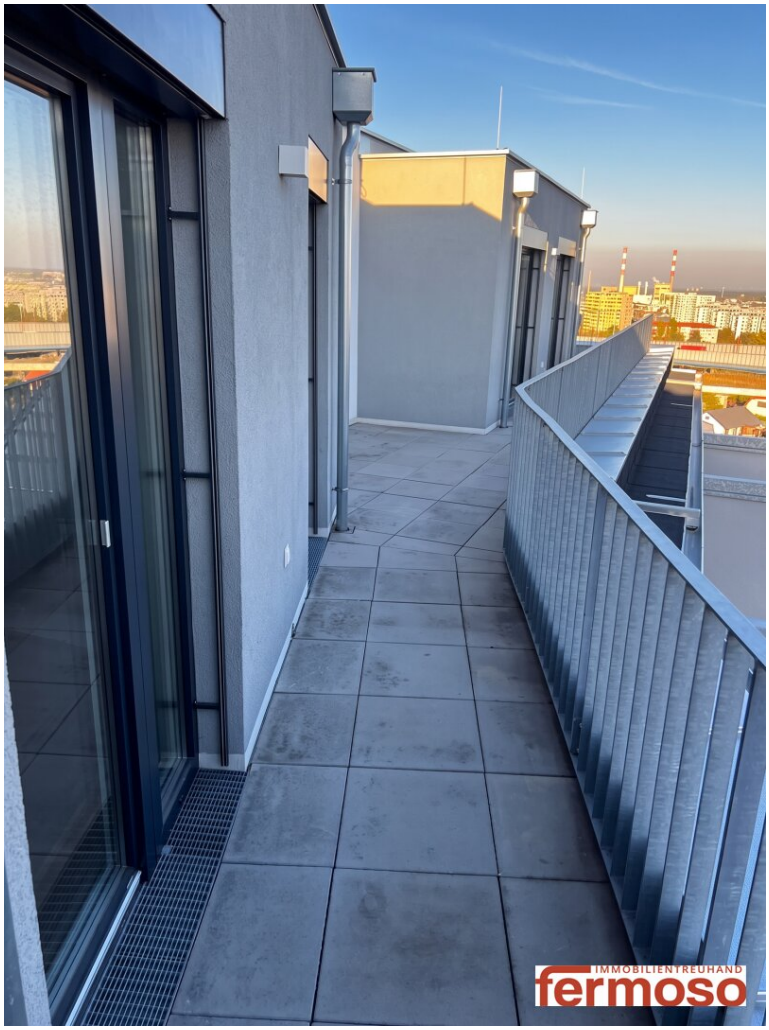




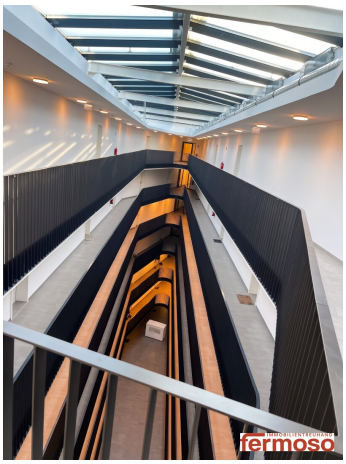


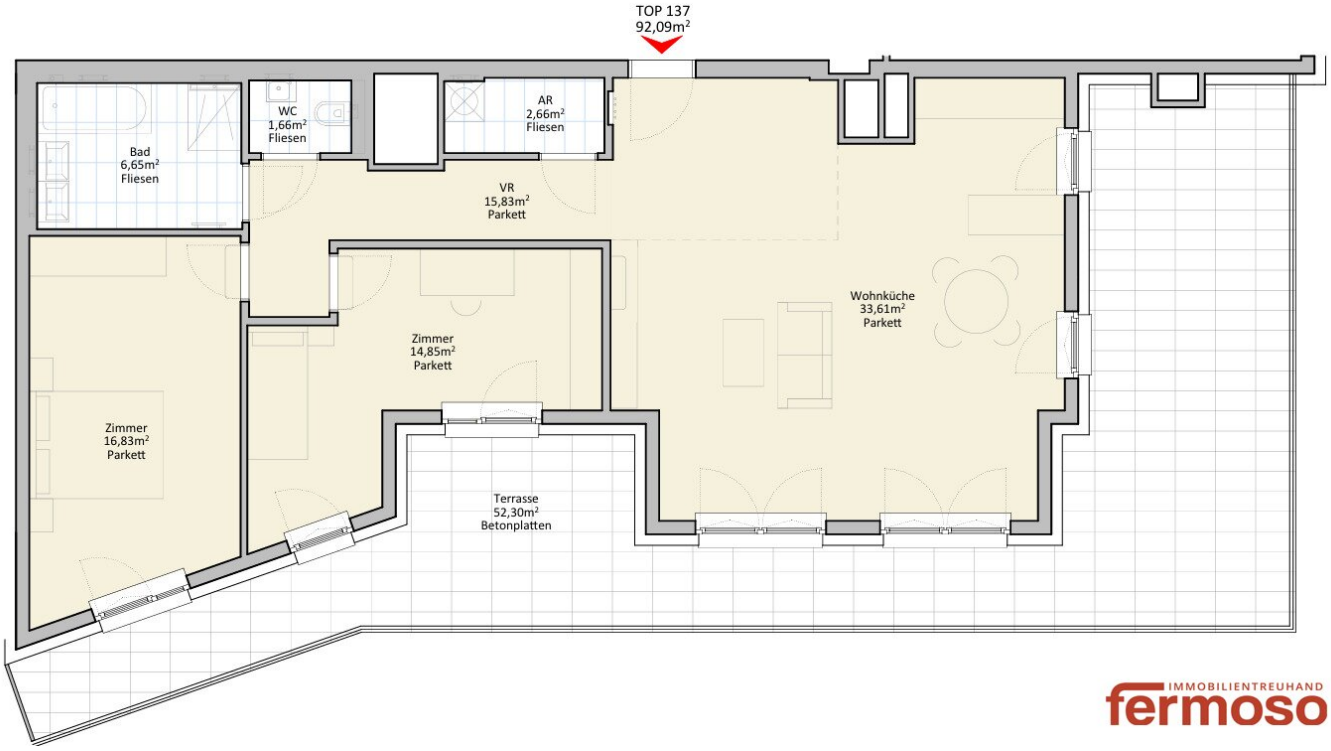












IMMOBILIENTREUHAND fermoso

Objektbeschreibung

Wohnen, wo Wien durchatmet – außergewöhnliche 3-Zimmer-Terrassenwohnung am Laaerwald

Laaerwald 1, 1100 Wien | ca. 92,09 m² Wohnfläche | ca. 52,30 m² Terrasse

Willkommen in einem Zuhause, das urbanen Komfort mit einer außergewöhnlich grünen Lebensqualität verbindet. Diese helle, großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung am Laaerwald 1 in 1100 Wien begeistert mit rund 92 m² Wohnfläche, einer durchdachten Raumaufteilung und einer eindrucksvollen, rund 52 m² großen Terrasse. Hier wird Wohnen zu einem täglichen Genuss – mit viel Platz für Ihre persönlichen Ideen, entspannte Stunden im Freien und ein Lebensgefühl, das man sonst nur selten mitten in Wien findet.

Das Herzstück der Wohnung ist die rund 33,61 m² große Wohnküche. Der großzügige, offene Bereich bietet Raum für eine stilvolle Wohnlandschaft, einen großen Esstisch und gemeinsame Momente mit Familie oder Freund:innen. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch ein, während mehrere Zugänge die Terrasse zum natürlichen Erweiterungsraum des Wohnens machen. Ob Frühstück in der Morgensonne, ein entspanntes Dinner im Freien oder ein ruhiger Ausklang mit Blick über die Stadt – diese Terrasse schafft eine besondere Bühne für jeden Tag.

Zwei gut proportionierte Zimmer mit rund 16,83 m² und 14,85 m² bieten flexible Rückzugsorte. Sie eignen sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – und lassen sich ganz nach Ihrem Lebensstil gestalten. Der großzügige Vorraum mit rund 15,83 m² empfängt Sie angenehm offen und schafft Platz für Garderobe sowie Stauraum. Ein praktischer Abstellraum ergänzt das durchdachte Raumangebot.

Auch der private Bereich überzeugt: Das komfortable Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet und bietet Raum für Ihre persönliche Wellnessroutine. Ein separates WC erhöht zusätzlich den Wohnkomfort. Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen unterstreicht die warme, moderne Atmosphäre der Wohnung.

Die Aufteilung auf einen Blick

- Großzügige Wohnküche mit ca. 33,61 m² und direktem Terrassenzugang
- Zwei vielseitig nutzbare Zimmer mit ca. 16,83 m² und ca. 14,85 m²
- Komfortables Badezimmer mit ca. 6,65 m², Badewanne und Dusche
- Separates WC mit ca. 1,66 m²

- Geräumiger Vorraum mit ca. 15,83 m²
- Praktischer Abstellraum mit ca. 2,66 m²
- Außergewöhnliche Terrasse mit ca. 52,30 m²

Die Lage: Natur genießen, Wien erleben

Die Adresse Laaerwald 1 steht für Wohnen am Übergang von Stadt und Natur. Das Erholungsgebiet Laaer Wald im 10. Bezirk ist ein rund 39,6 Hektar großer, naturnaher Rückzugsort mit ausgebautem Wegenetz, Laufstrecken, Waldspielplätzen, einer Lagerwiese und einer Aussichtsplattform am Butterteich. Damit wird der Spaziergang nach Feierabend, die morgendliche Laufrunde oder der entspannte Familienausflug zum selbstverständlichen Teil des Alltags.

Auch der traditionsreiche Böhmische Prater liegt in der Nähe und ergänzt die Lage um ein charmantes Freizeitangebot mit Gastronomie, nostalgischem Ambiente und Attraktionen für Groß und Klein. So verbindet diese Wohnadresse die Ruhe eines Erholungsraums mit der Vielfalt des urbanen Favoriten.

Diese Wohnung ist mehr als ein Ort zum Wohnen: Sie ist ein Zuhause für Menschen, die Großzügigkeit, Freifläche und Natur schätzen – ohne auf die Vorzüge Wiens verzichten zu wollen. Vereinbaren Sie jetzt Ihre persönliche Besichtigung und erleben Sie dieses besondere Wohngefühl selbst.

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