Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon nahe Oberlaa



Objektnummer: 7659

Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,09 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 15,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Gesamtmiete	1.049,00 €
Kaltmiete (netto)	821,85 €
Kaltmiete	953,63 €
Betriebskosten:	131,78 €
USt.:	95,37 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Karyna Pirozhnikova

Fermoso Immobilientreuhand GmbH











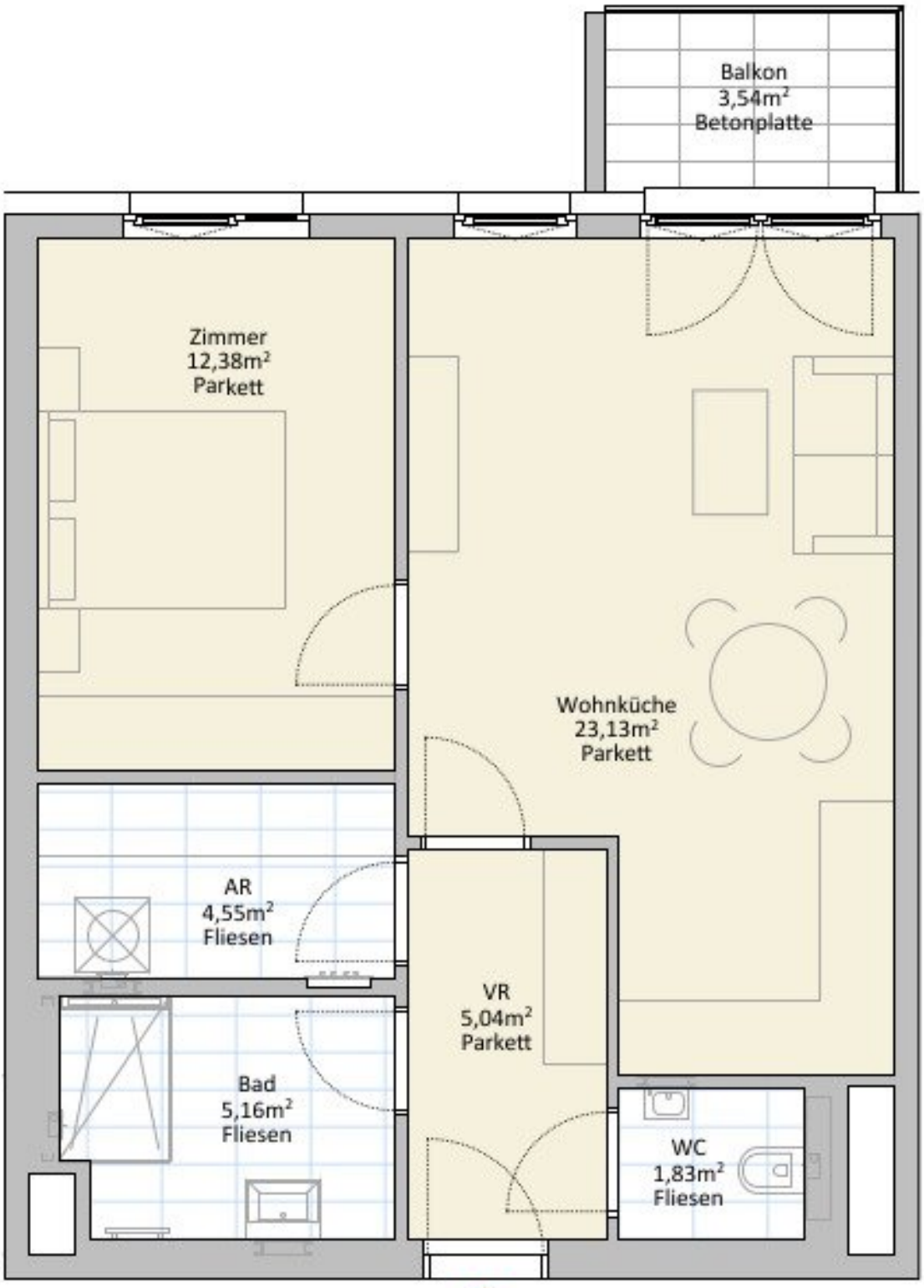









IMMOBILIENTREUHAND
fermoso



IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

Objektbeschreibung

Liebe Interessentin, lieber Interessent,

diese attraktive **2-Zimmer-Wohnung mit ca. 52,71 m² Wohnfläche** überzeugt durch ihre moderne Raumaufteilung, helle Wohnräume und einen gemütlichen **Balkon mit ca. 6,19 m²**. 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 m² – offener Wohn- und Essbereich mit Balkonzugang
- **Schlafzimmer:** ca. 12,59 m² – ideal als Rückzugsort oder Homeoffice
- **Vorraum:** ca. 5,11 m²
- **Badezimmer:** ca. 5,16 m² – modern ausgestattet
- **Separates WC:** ca. 1,91 m²
- **Abstellraum:** ca. 4,55 m² – praktischer Stauraum
- **Balkon:** ca. 6,19 m² – 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.

.

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