

Modernes Wohnen nahe dem Böhmischem Prater – Laaer Wald 1, 1100 Wien



Objektnummer: 5761

Eine Immobilie von Feroso Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,46 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 15,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Gesamtmiete	999,00 €
Kaltmiete (netto)	768,57 €
Kaltmiete	908,18 €
Betriebskosten:	139,61 €
USt.:	90,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

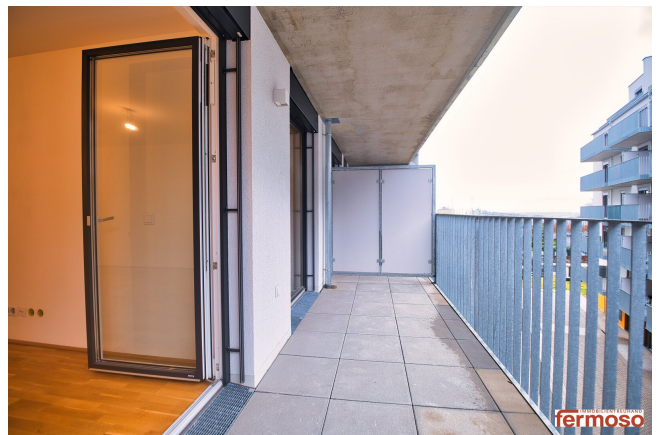
Ihr Ansprechpartner

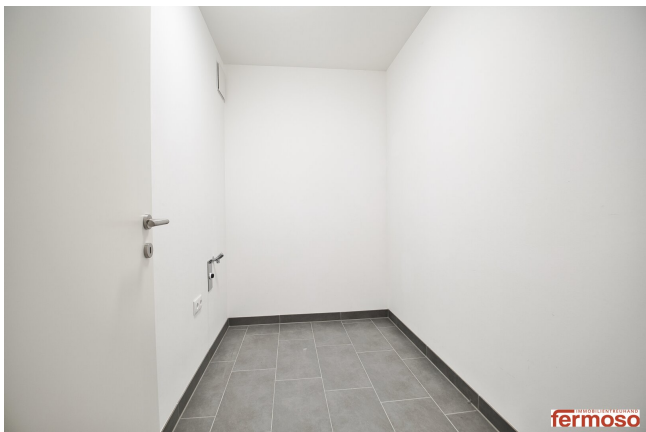


Thomas Froschauer

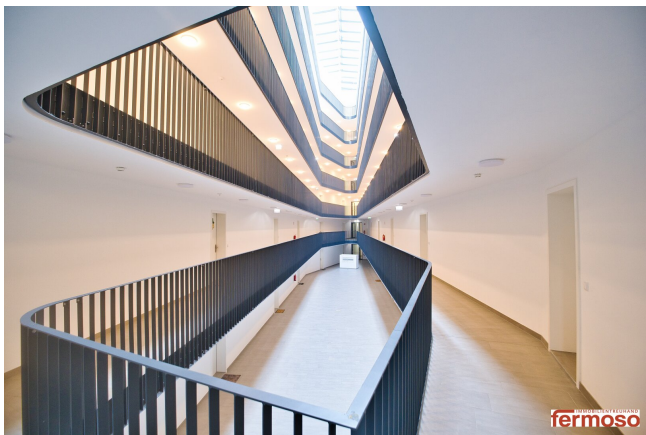
Fermoso Immobilientreuhand GmbH





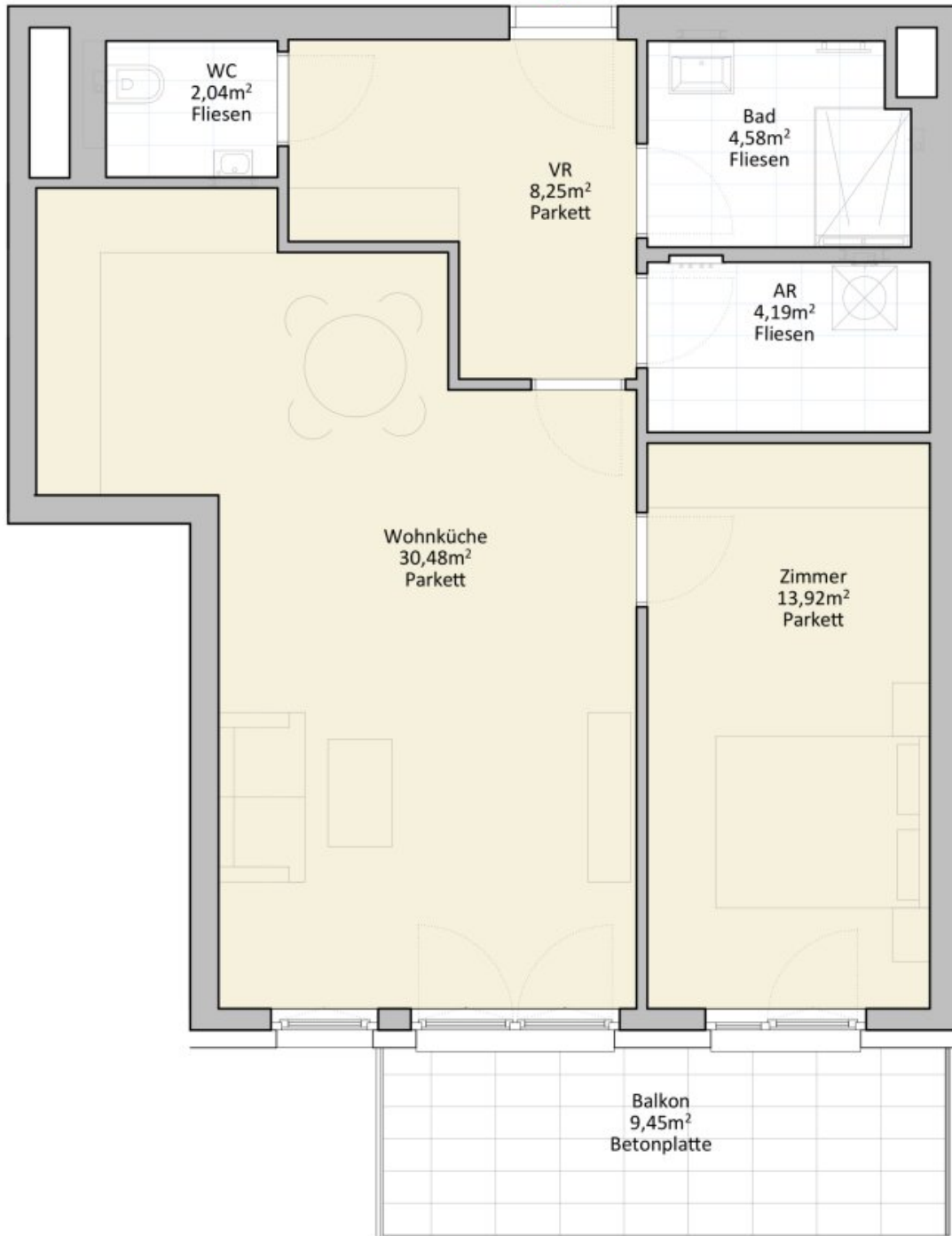








TOP 50
63,46m²



Objektbeschreibung

Neubauwohnung (Bj. 2023 zu vermieten); Nahe dem Böhmischem Prater, geräumige 2-Zimmer, Innenhofbalkon

Liebe/r Wohnungsinteressent/in

Diese **charmante 2-Zimmer-Wohnung** mit einer **Wohnfläche von 63,46 m²** befindet sich im **3. Obergeschoß** eines modernen Neubaus aus dem Jahr 2023. Die Wohnung liegt in Südostausrichtung und ist somit besonders hell und sonnig – ideal für alle, die viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre schätzen.

Der durchdachte Grundriss bietet:

- einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche (ca. 30,48 m²)
- ein separates Schlafzimmer (ca. 13,92 m²)
- ein modernes Badezimmer mit Dusche (ca. 4,58 m²)
- ein separates WC (ca. 2,04 m²)
- einen praktischen Abstellraum (ca. 4,19 m²)
- sowie einen einladenden Vorraum (ca. 8,25 m²).

Ein Highlight ist der rund **9,45 m² große Balkon**, der zum Innenhof ausgerichtet, aus beiden Räumen begehbar ist und zum Entspannen im Freien einlädt.

Die Wohnung ist mit hochwertigem Parkettboden und Fußbodenheizung (Fernwärme) ausgestattet. Eine moderne Einbauküche mit allen Geräten ist bereits vorhanden. Ein Kellerabteil sowie ein Fahrradraum stehen ebenfalls zur Verfügung. Zudem verfügt das Haus über eine eigene **Tiefgarage**, in der **Stellplätze für 80 Euro pro Monat** angemietet werden können.

Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Apotheken und alles für den täglichen Bedarf findest du in der direkten Umgebung. Der nahegelegene Böhmisches Prater bietet Erholung und Freizeitvergnügen im Grünen.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist optimal: Bus- und Straßenbahnlinien befinden sich in Gehweite und bringen dich rasch in die Innenstadt bzw. zur U1.

Diese Wohnung eignet sich perfekt für Singles, Paare, kleine Familien und alle, die modernes Wohnen in ruhiger Lage mit bester Anbindung kombinieren möchten.

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>

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 <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap