

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



**Objektnummer: 5761**

**Eine Immobilie von Feroso Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Froschauer**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH



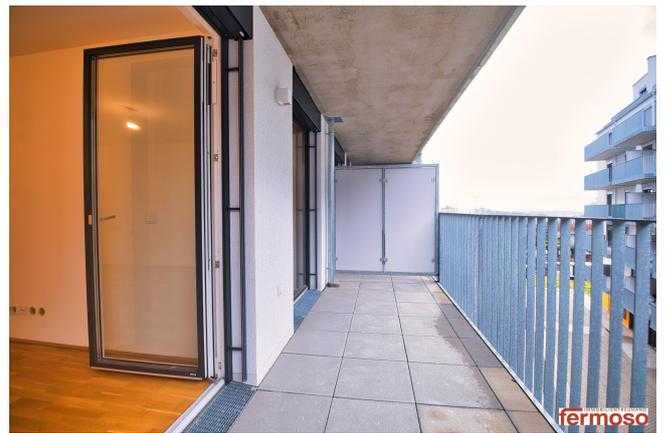
IMMOBILIENREUHAND  
**fermoso**



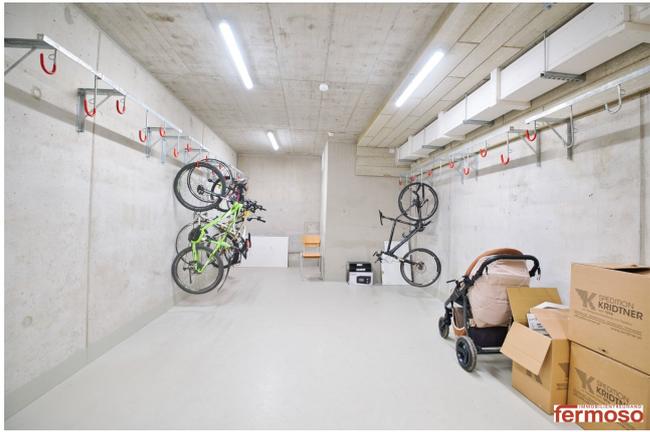
IMMOBILIENREUHAND  
**fermoso**

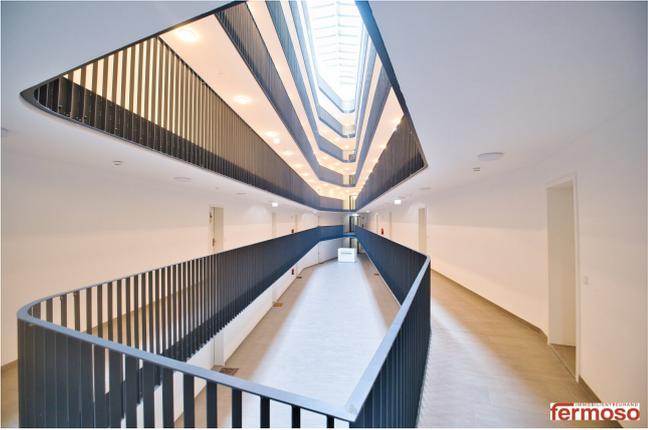


IMMOBILIENREUHAND  
**fermoso**



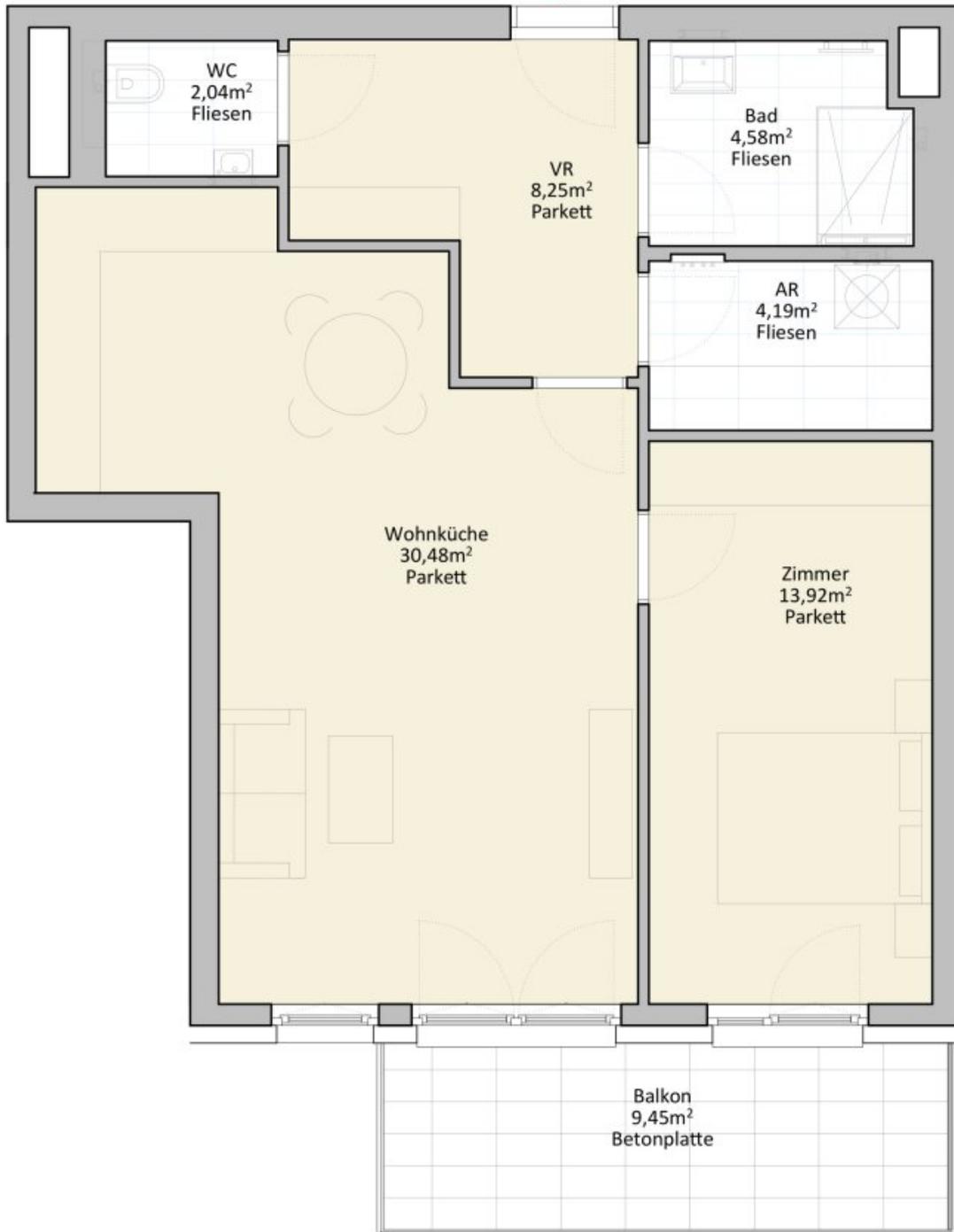








TOP 50  
63,46m<sup>2</sup>



## 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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>)
- ein separates Schlafzimmer (ca. 13,92 m<sup>2</sup>)
- ein modernes Badezimmer mit Dusche (ca. 4,58 m<sup>2</sup>)
- ein separates WC (ca. 2,04 m<sup>2</sup>)
- einen praktischen Abstellraum (ca. 4,19 m<sup>2</sup>)
- sowie einen einladenden Vorraum (ca. 8,25 m<sup>2</sup>).

Ein Highlight ist der rund **9,45 m<sup>2</sup> 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