

Moderne 1 Zimmer Wohnung im 10. Bezirk



Objektnummer: 6561

Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,73 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 15,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Gesamtmiete	799,00 €
Kaltmiete (netto)	602,97 €
Kaltmiete	726,36 €
Betriebskosten:	123,39 €
USt.:	72,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Dean Banovic

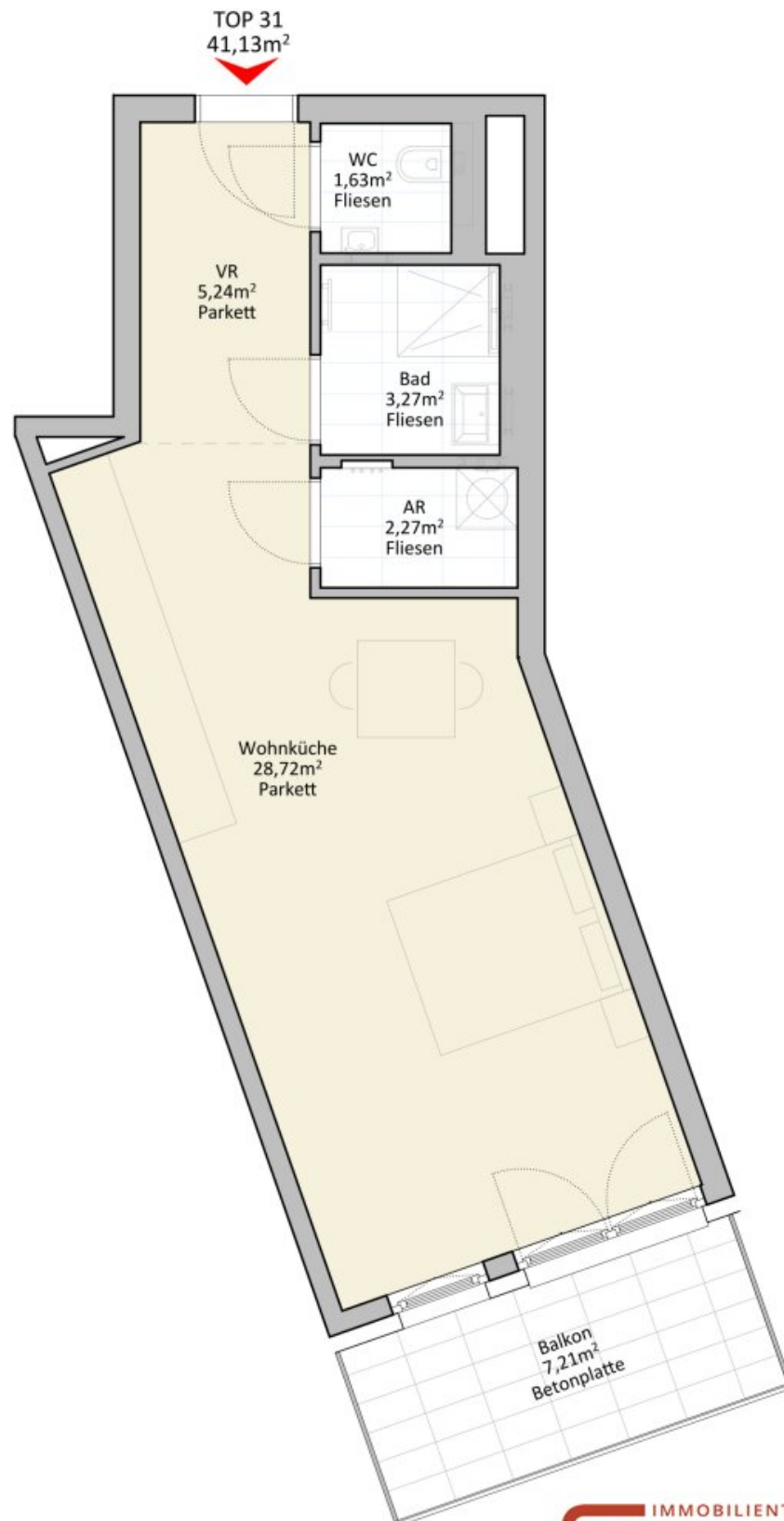
Fermoso Immobilientreuhand GmbH











M 1:55  Norden

Laaer Wald 1 | A-1100 Wien | BT2

IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

Objektbeschreibung

Liebe Interessentin, lieber Interessent,

in attraktiver Lage am **Laaer Wald 1 im 10. Bezirk** erwartet Sie diese moderne **1-Zimmer-Wohnung mit ca. 41,13 m² Wohnfläche** und einem **Balkon mit ca. 7,21 m²**. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und eine zeitgemäße Ausstattung – ideal für Singles, Pendler oder als Anlagewohnung.

Raumaufteilung & Flächen

- **Wohnküche:** ca. 28,72 m² – großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Schlafbereich mit direktem Zugang zum Balkon
- **Vorraum:** ca. 5,24 m² – mit Platz für Garderobe
- **Abstellraum:** ca. 2,27 m² – praktischer Stauraum
- **Badezimmer:** ca. 3,27 m² – modern verflies
- **Separates WC:** ca. 1,63 m²
- **Balkon:** ca. 7,21 m² – angenehme Freifläche für entspannte Stunden im Freien

Ausstattung

- Parkettboden in Wohnküche und Vorraum
- Verfliesung in Bad, WC und Abstellraum
- Funktionaler Grundriss mit optimaler Nutzung der Wohnfläche
- Balkon als zusätzlicher Wohnraum im Freien

Lage

Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zum **Laaer Wald**, einem beliebten Erholungsgebiet mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Nahversorgung, öffentliche Verkehrsmittel sowie die Anbindung an die Wiener Innenstadt sind sehr gut. Die Kombination aus **ruhiger Grünlage** und **urbaner Infrastruktur** macht diesen Standort besonders attraktiv.

? **Kontakt:**

Dean Banovic

? db@fermoso.at

? +43 676 926 15 29

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>

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