



Inserat ID: 140995

erstellt am : 01.04.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:908.18€

Straße:

1100 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Thomas Froschauer

Tel: +43 676 3625 144

tf@fermoso.at

Wohnfläche: 63.46m²

Modernes Wohnen nahe dem Böhmischen Prater ? Laaer Wald 1, 1100 Wien



Neubauwohnung (Bj. 2023 zu vermieten); Nahe dem Böhmischen 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>

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

Eckdaten

Wohnfläche: 63.46m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 15.5m²

hwbklasse: Am²

fgeewert: 0.65m²

fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 908.18€

Nebenkosten: 139.61€

Kontaktinformationen

Vorname: Thomas

Nachname: Froschauer

Tel.: +43 676 3625 144

E-Mail: tf@fermoso.at