



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 230121

erstellt am : 11.06.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1317.27€

Straße:

1100 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Dean Banovic

Tel: +43 676 9261 529

db@fermoso.at

Wohnfläche: 75.64m<sup>2</sup>

## Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen nahe Oberlaa



Liebe Interessentin, lieber Interessent,  
diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 75,64 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet eine ideale Kombination aus großzügigem Wohnkomfort, durchdachter Raumaufteilung und attraktiven Freiflächen. Besonders hervorzuheben sind die zwei Balkone mit insgesamt rund 16 m<sup>2</sup>, die zusätzlichen Wohnraum im Freien schaffen und für ein angenehmes Wohngefühl sorgen. Die Wohnung eignet sich perfekt für Familien, Paare oder alle, die Wert auf moderne Wohnqualität und ausreichend Platz legen.

? Raumaufteilung

Wohnküche: ca. 24,13 m<sup>2</sup> ? großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum großen Balkon

Zimmer 1: ca. 13,03 m<sup>2</sup> ? ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer

Zimmer 2: ca. 13,81 m<sup>2</sup> ? perfekt als Schlafzimmer

Vorraum: ca. 14,15 m<sup>2</sup> ? großzügiger Eingangsbereich mit viel Platz

Badezimmer: ca. 6,33 m<sup>2</sup>

Separates WC: ca. 1,70 m<sup>2</sup>

Abstellraum: ca. 2,49 m<sup>2</sup>

Balkon 1: ca. 12,66 m<sup>2</sup>

Balkon 2: ca. 3,54 m<sup>2</sup>

### ? Highlights

3-Zimmer-Wohnung mit idealem Familiengrundriss

Zwei Balkone mit insgesamt ca. 16 m<sup>2</sup> Freifläche

Großzügige Wohnküche

Modernes Badezimmer und separates WC

Praktischer Abstellraum

Helle Räume durch große Fensterflächen

Attraktive Wohnlage nahe Oberlaa und dem Laaer Wald

### ? Lage

Die Nähe zu Oberlaa, dem Kurpark, der Therme Wien und den weitläufigen Grünflächen des Laaer Waldes macht diese Lage besonders attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sorgen für hohen Wohnkomfort.

Diese Wohnung vereint großzügiges Wohnen, moderne Raumgestaltung und attraktive Außenflächen zu einem Zuhause mit hoher Lebensqualität.

### ? Kontakt: Dean Banovic? db@fermoso.at? +43 676 926 15 29

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und eine persönliche Besichtigung. 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-immobilitaetreuhand.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

## Eckdaten

Wohnfläche: 75.64m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 15.5m<sup>2</sup>

hwbklasse: Am<sup>2</sup>

fgeewert: 0.65m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1317.27€

Nebenkosten: 189.1€

## Kontaktinformationen

Vorname: Dean

Nachname: Banovic

Tel.: +43 676 9261 529

E-Mail: db@fermoso.at