

## Großzügige 3 Zimmer Wohnung nahe dem Laaer Wald!



**Objektnummer: 67910**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Laaer Wald                       |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2023                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 71,82 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 12,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,65                          |
| Gesamtmiete                   | 1.334,46 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.055,14 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.213,15 €                       |
| Betriebskosten:               | 158,01 €                         |
| USt.:                         | 121,31 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

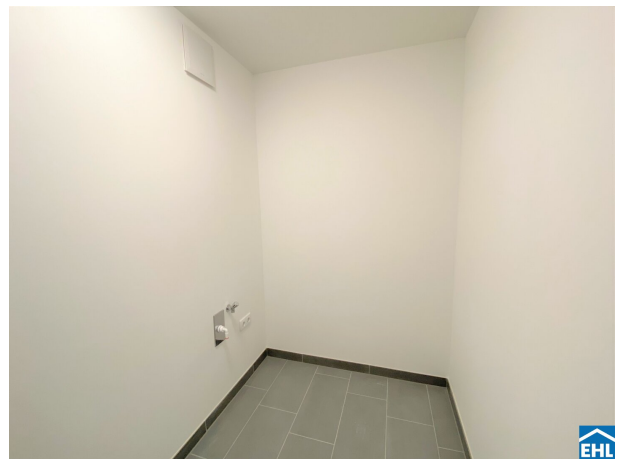
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Andreas Minarik







Laer Wald 1 | A-1100 Wien



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### Großzügige 3 Zimmer Wohnung nahe dem Laaer Wald!

Eingebettet zwischen dem Laaer Wald und der altherwürdigen Anker Brotfabrik befindet sich ein einzigartiges Projekt, welches durch seine moderne Bauweise und einzigartiger Architektur besticht. Ein besonderes Augenmerk liegt hier auf einem nachhaltigen Wohnkonzept und auf der besonderen Balance zwischen urbanem Leben und Erholung. So befindet sich das Erholungsgebiet Laaer Wald mit Wiesen, Wald und Seen direkt um die Ecke und der kulturelle Hotspot der Anker Brotfabrik bietet ein ganz besonderes Freizeitangebot.

Diese Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und verfügt über eine Wohnküche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein separates WC, einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie einen Vorraum. Der Balkone runden dieses Angebot perfekt ab.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!

### Ausstattung:

- Voll ausgestattete Küche mit allen Geräten
- Fliesenbelag aus Feinsteinzeug & Vollholzboden
- Fußbodenheizung
- 3-fach-Isolierverglasung
- Außenliegende elektrische Rollläden
- Audiogegensprechanlage

### Gut geplantes Gebäudekonzept:



Zusätzlich bietet das Wohnhaus folgende Annehmlichkeiten

- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Kellerabteile
- Aufzug
- Waschküche
- Stellplätze (separat anmietbar)

### **Die Lage:**

Mitten im Wiener Stadtteil Favoriten, zwischen der Ankerbrotfabrik und dem Böhmischem Prater verbindet The FAVE pulsierendes Stadtleben und entspannte Grünlage.

- Böhmischer Prater in 5 Minuten
- Supermarkt in 6 Minuten
- DM Drogerie in 10 Minuten
- Bäckerei Anker in 5 Minuten
- Kindergarten in 8 Minuten

### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

- Bus 68A, 68B, N68

- S-Bahn Wien Grillgasse
- Straßenbahn: D

**Parken:** Zusätzlich zu Ihrem neuen Zuhause, können Sie auch einen KFZ-Stellplatz ab € 78,73 pro Monat in der hauseigenen Garage anmieten.

**Befristung:** 10 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten:** 3 BMM Kautions, Vertragserrichtungsgebühr

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 <750m  
Höhere Schule <2.250m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.250m

#### Sonstige

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <1.250m



**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.