Modernes Wohnen Nähe SMZ-Ost - 3-Zimmerwohnung mit Balkon!



Top 11 - gestaged (1)

Objektnummer: 70690

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erzherzog-Karl-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,15 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	1.299,00 €
Kaltmiete (netto)	1.060,31 €
Kaltmiete	1.180,91 €
Betriebskosten:	120,60 €
USt.:	118,09 €

Provisionsangabe:

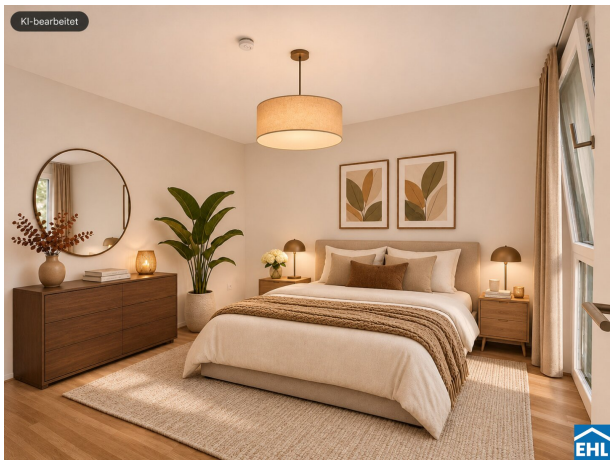
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Helena Rohrauer

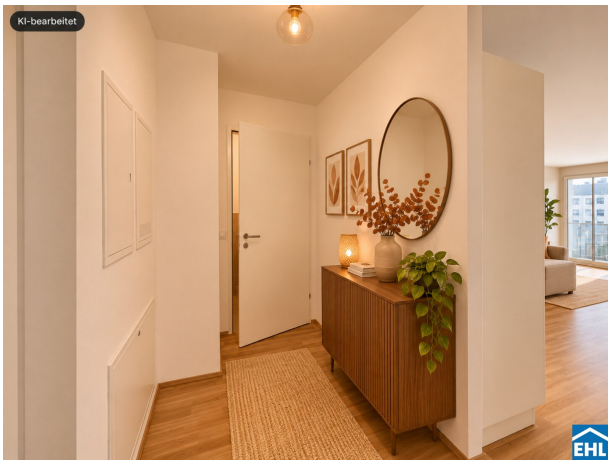



KI-bearbeitet




KI-bearbeitet
EHL


EHL


KI-bearbeitet
EHL




KI-bearbeitet




KI-bearbeitet
EHL


EHL

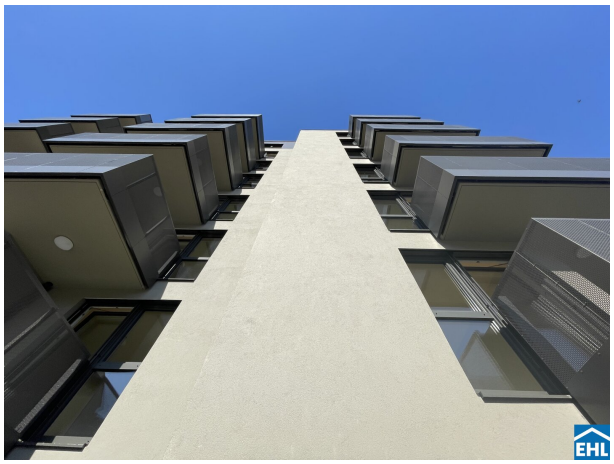

KI-bearbeitet
EHL




KI-bearbeitet









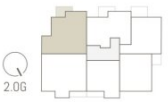


consulting company
IMMOBILIEN





Erz herzog 134a
Karl-Straße



TOP 11

Wohnräume	63,15 m²
Balkon	5,66 m²
SUMME	68,81 m²

Maßstab 1:100
Stand 01.02.2023

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Bade-wanne, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Spielplatz und Gartengestaltung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie irrtümer bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungs Circa - Angaben und können sich durch die geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der

EHL

Mitglied des
immobilienring.at

Objektbeschreibung

Modernes Wohnen Nähe SMZ-Ost - 3-Zimmerwohnung mit Balkon!

Auf einem rund 1.100 m² großen Grundstück entstand dieses attraktive Wohngebäude in der **Erzherzog-Karl-Straße 134a.** Ein optimaler Mix aus 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen verteilt sich auf 40 Einheiten mit durchdachten Grundrissen in 7 Etagen. Die Liegenschaft befindet sich im westlichen Teil des 22. Bezirks Donaustadt und wird im Norden durch die Erzherzog-Karl-Straße und im Süden durch den Hausgrundweg begrenzt. In der unmittelbaren Umgebung findet man einige kleine Grünanlagen. Die Sportanlage Stadlau, mit unterschiedlichsten Freizeitmöglichkeiten wie Kletterhalle, Freibad und einen Fußballplatz, ergänzen das Angebot optimal.

Die Wohnung selbst befindet sich in der 2. Etage und verfügt über eine moderne Wohnküche, zwei getrennt begehbare Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss und Handwaschbecken sowie ein separates WC und einen Vorraum. Der ca. 5.6m² große Balkon zum den ruhigen Innenhof rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

Das Projekt und die Hausausstattung:

Das Wohnprojekt in der Erzherzog-Karl-Straße bietet 40 helle, freundliche und kompakte Mietwohnungen von 41m² bis 82m², sowie zwei Miethäuser mit Eigengarten. Alle Wohnungen verfügen über eine Freifläche und bieten somit besonders hohe Wohnqualität.

- Tiefgaragenplätze
- Fahrrad-/Kinderwagenraum
- Kellerabteil zu jeder Wohnung

Die Ausstattung:

- Kunststoff-/Alu-Fenster 3-fach verglast

- Außenliegender Sonnenschutz
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Echtholz-Parkett
- Einbauküchen mit neuen Gorenje E-Geräten
- Hochwertige Sanitärausstattungen
- Freiflächen in Form von Gärten, Balkone und Loggien

Bei den angegebenen Fotos handelt es sich um Musterfotos einer gleich geschnittenen Wohnung.

Die Lage und Infrastruktur:

Das Projekt befindet sich in einer der aufstrebendsten Lagen des 22. Bezirks. Die U-Bahnstationen der Linie U2 „Hardeggasse“ und „Aspernstraße“ sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und auch die Haltestelle der Straßenbahnlinie 25 befindet sich quasi direkt vor Ihrer Haustüre. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Ärzte (Ärztezentrum „MED22“), Schulen und Kindergärten sind allesamt in der Umgebung angesiedelt. Das Shoppingcenter „Donauzentrum“ sorgt mit über 200 Geschäften und Gastronomiebetrieben, sowie einem Kino für Shoppingvergnügen und ausreichend Freizeitaktivitäten. Unweit davon kann man sich aber genauso an der Alten Donau entspannen und die Natur genießen. Die unmittelbare Nähe zum Donauspital sowie der Schule für allgemeine Gesundheits- und Krankenpflege bietet zusätzliche Attraktivität für das Projekt.

- U-Bahn: U2 Stationen „Hardeggasse“ und „Aspernstraße“
- Straßenbahnlinie: 25

- Buslinien: 26A, 86A, 87A, 95A, 96A

- Schnellbahn: S80, Regionalzüge „Erzherzog-Karl-Straße“

Befristung: 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

Nebenkosten:

3 BMM Kaution, 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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <3.500m
Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <750m

Bank <750m
Post <750m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <750m

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.