

**ab 01.09.2025: charmante 2-Zimmer Wohnung in  
gepflegtem Neubau nahe Prater**



**Objektnummer: 1661/473**

**Eine Immobilie von Art-Invest Real Estate Management Austria  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	52,64 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	54,72 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,91 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,86
<b>Gesamtmiete</b>	1.199,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	942,61 €
<b>Kaltmiete</b>	1.090,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	147,39 €
<b>USt.:</b>	109,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Sebastian Pail

Art-Invest Real Estate Management Austria GmbH  
Handelskai 94-96  
1200 Wien

T +43 676 306 44 86

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



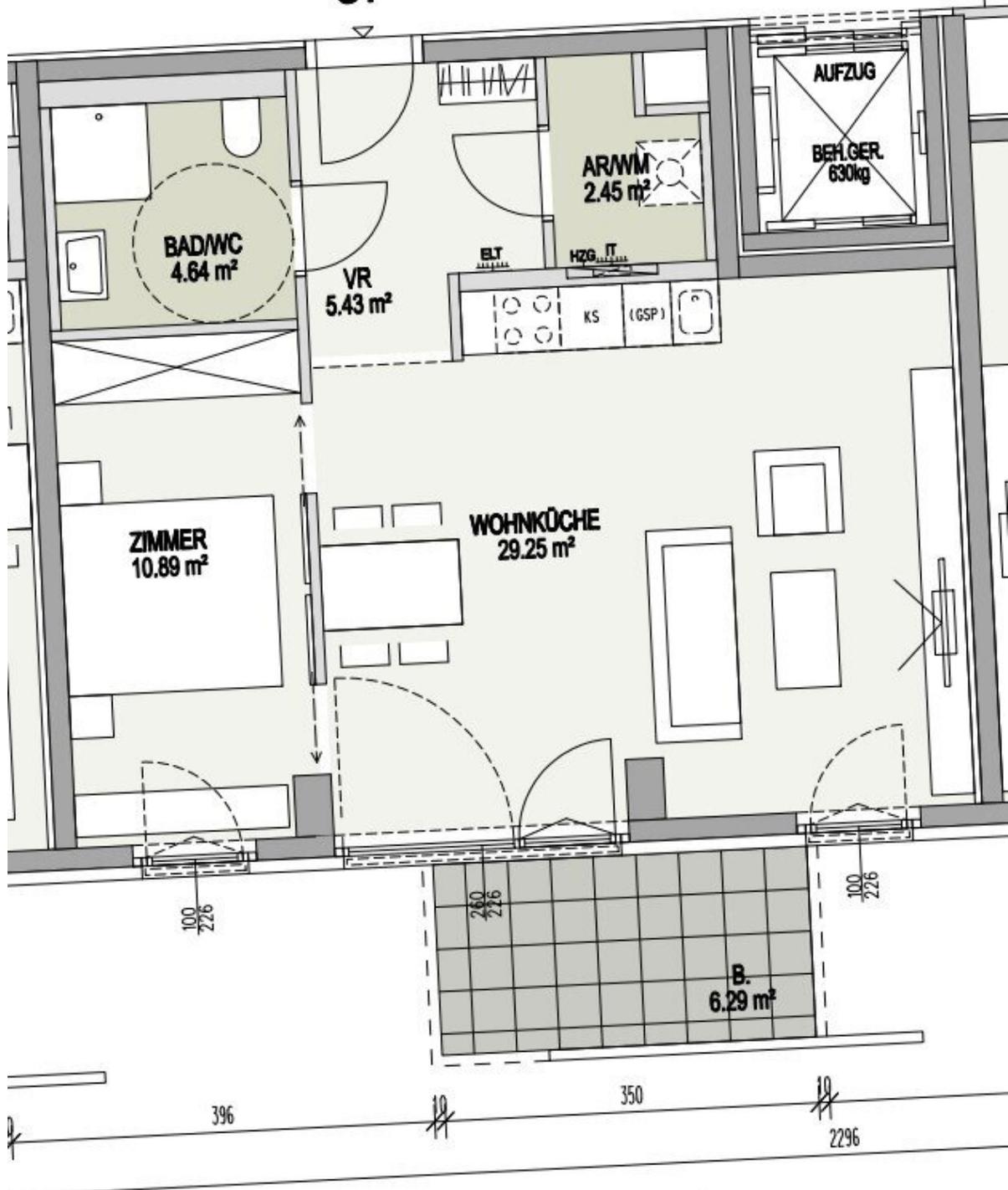








37



TOP 37	TYP B
WOHNUNG	52.66 m2
L. / V.	00.00 m2
SUMME	52.66 m2
B. / T.	6.29 m2
GARTEN	00.00 m2

## Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende,

Liebe Interessenten,

Wir freuen uns über Ihr Interesse an dem Projekt „IU - idyllisch urban“.

Mit 390 durchdacht dimensionierten Mietwohnungen, hervorragender Nahversorgung und bester Verkehrsanbindung bietet IU – idyllisch urban eine große Vielfalt an Möglichkeiten für modernes Wohnen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

\*\*\*\*\*

### Alles auf einen Blick - Projektüberblick

- 1 Ein Zimmer-Wohnungen mit rd. 48 m<sup>2</sup>
- 263 Zwei Zimmer-Wohnungen mit rd. 38-84 m<sup>2</sup>
- 116 Drei Zimmer-Wohnungen mit 56-107 m<sup>2</sup>
- 10 Vier Zimmer-Wohnungen mit 83-108 m<sup>2</sup>
- alle Wohnungen mit **Freiflächen**
- Hauseigene **Tiefgarage** mit 250 Stellplätzen
- rund **1.600 Fahrradständer** im autofreien Quartier
- jede Wohnung verfügt über eine **vollausgestattete Küche** mit AEG Markengeräten
- Öffentliche Anbindung: U3 Station Kardinal-Nagl-Platz

- monatliche Mietkosten € 650,- bis € 2.650,-(inkl. USt. & Betriebskosten, exklusive Energiekosten (Heizung, Warmwasser, Strom))

\*\*\*\*\*

## Das Projekt.

### idyllisch & urban

Wie schön, sich einmal nicht entscheiden zu müssen: IU löst Widersprüche auf und bringt unterschiedliche Bedürfnisse unter einen Hut. Idyllisch oder urban? Wir wollen beides!

Alle Wohnungen von IU bieten sowohl Geborgenheit als auch Inspiration. Die intelligente Raumnutzung vermittelt selbst bei kleineren Flächen Großzügigkeit. Gänge werden durch Verteilerräume ersetzt. Im Zentrum der meisten Einheiten steht eine einladende Wohn-Essküche. Offenheit nach außen verstärkt das Gefühl, frei zu sein: Alle Wohnungen sind lichtdurchflutet und haben einen Balkon, eine Loggia, eine Terrasse oder einen eigenen Garten. Die hochwertige Ausstattung umfasst zum Beispiel Parkettböden, 3-fach-Verglasungen, elegante Bäder und Einbauküchen sowie eine Fernwärme-Fußbodenheizung. Außerhalb der eigenen vier Wände stehen dir eine Tiefgarage, Fahrradräume, Paketboxen und natürlich die Parklandschaft zur Verfügung. Spielplätze, Relax-Bereiche und Wasserflächen inklusive.

**Dachgeschosswohnungen:** Bis zu 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche und großzügige Terrassen eröffnen jede Menge Raum und eine tolle Aussicht. Auch in Sachen Ausstattung bewegen sich die Dachgeschosswohnungen auf hohem Niveau. So sorgt eine Klimaanlage selbst an heißen Sommertagen für angenehme Temperaturen.

**Architektur, die mehr will** - IU, so individuell wie du. Fünf Gebäude, jedes für andere Anforderungen geschaffen und doch in perfekter Harmonie. Was die Gebäude miteinander verbindet? **Lichtdurchflutete Mietwohnungen, smarte Grundrisse** von 2-4 Zimmern, **hochwertige Ausstattung** sowie idyllische Grünachsen und Wege. Aber nicht zuletzt: großzügige Freiräume und die zurückgezogene Lage von der Erdberger Lände.

Ob Individualist, junges Paar oder Kleinfamilie: Die Erdberger Lände ist den Anforderungen an modernes Leben gewachsen – IU darüber hinaus als reines Wohnquartier für jedes Bedürfnis geschaffen. Charmante und idyllische Rückzugsorte im Wiener Prater und an den Ufern des Donaukanals. Und direkt vor der Haustür eine zentrale Parkachse, durchbrochen von Kunstinstallationen und angelegten Wasserflächen. Eine attraktive Lokalszene rund um den Rochusmarkt, kulturelle Einrichtungen und ein vielfältiges Stadtbild – Nachteile,

Marktbummler, Familienmensch oder Sportler: Hier gibt's für jeden etwas.

### **Die Baukörper im Überblick:**

**Baukörper 1 - Wehleweg 9:** Entworfen vom Architekturbüro Roger Karré bietet der Wehleweg 9 im Durchschnitt die größten Wohnungen, elegante Loggien und Balkone sowie eine außenliegende Verschattung.

**Baukörper 2 - Wehleweg 7:** Die charmant gefassten Balkone definieren den Charakter des von HNP-Architekten entworfenen Gebäudes. Und bieten so viel Platz für laue Sommerabende.

**Baukörper 3 - Drorygasse 4a:** In der Drorygasse 4a wohnt man direkt an der großzügigen Parkachse. Von den HNP-Architekten gestaltet sorgen die in das Gebäude eingeschnittenen Loggien für Zurückgezogenheit.

**Baukörper 4 - Drorygasse 4:** Im Herzen von IU sorgen die Blaich + Delugan Architekten für ultimatives Hof-Wohnflair -und Wohnungen mit Ausblick in die idyllischen Seitengassen.

**Baukörper 5 - Wehleweg 5:** Markanter Eckpunkt: Freimüller Söllinger Architektur gestaltete die prägnante Ecke von IU. Sie schließt direkt an die großzügige Parkachse des Quartiers an und ermöglichen den idealen Über- und Ausblick.

### **Die Wohnung**

***HINWEIS: Bitte beachten Sie, dass die Wohnung derzeit noch vermietet ist und Besichtigungen nur in Abstimmung mit den Mietern stattfinden können.***

Zur befristeten Vermietung (3 Jahre) steht eine charmante 2-Zimmer-Wohnung im 2. Stock in einer ruhigen, aber dennoch exzellent angebundenen Lage.

Die Wohnung, welche sich im Baukörper 4 des Ensembles befindet, gliedert sich wie folgt:

Sie gelangen in die Wohnung und befinden sich in einem großzügigen Vorraum, welcher ausreichend Platz für einen Garderobenbereich bietet. Linker Hand befindet sich ein großzügiger Abstellraum. Rechter Hand befindet sich das Badezimmer, welches über eine Dusche, ein WC, einen Waschmaschinenanschluss und einen Handtuchheizkörper verfügt. Vom Vorraum aus gelangen Sie weiter in das rund 30m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit vollausgestatteter offener Wohnküche. Vom Wohnzimmer gelangen Sie weiter auf den rund 6m<sup>2</sup> großen Balkon (südwestliche Ausrichtung), der zum Verweilen einlädt. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie weiter in das Schlafzimmer mit einer Größe von ca. 11m<sup>2</sup>. Das Schlafzimmer wird mittels Schiebtüren vom Wohnraum abgetrennt.

Die Wohnräume sind mit einem hochwertigen Parkettboden ausgelegt, während die

Nassräume stilvoll mit Fliesen versehen sind. Zusätzlich gehört ein Kellerabteil zur Wohnung. Im Haus steht zudem ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Auf Wunsch kann ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage für monatlich EUR 125,00,- angemietet werden.

Heizung, Warmwasser und Strom werden nach Verbrauch abgerechnet.

## **Die Lage**

1030 Wien: Dein Bezirk

Fünf Gebäude, umgeben von einer großzügigen Parklandschaft. Das ist IU. Und vieles mehr. Denn die Lage im 3. Wiener Bezirk bietet dir alles, was du brauchst: Das urbane Leben pulsiert in unmittelbarer Nähe; gleichzeitig sorgt die zurückgezogene, grüne Seitengassenlage für Erholung. Und alles mit kurzer Gehdistanz zu Donaukanal und Prater.

Die Highlights des Standortes:

- U-Bahn und Buslinien in unmittelbarer Nähe (U3, N75, 80A, 77A)
- in 10 Min. zum Prater, in 15 Min. zur Landstraße Wien Mitte
- Große Auswahl an Restaurants, Bars und Shops in der Nachbarschaft
- Zahlreiche attraktive Parks und Grünflächen in Gehweite

\*\*\*\*\*

**Überzeugen Sie sich selbst von diesem Projekt - Idyllisch & Urban.**

**Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne telefonisch unter +43 676 306 44 86 oder per E-Mail an [spail@art-invest.com](mailto:spail@art-invest.com) zur Verfügung.**

***HINWEIS: Bitte beachten Sie, dass die Wohnung derzeit noch vermietet ist und Besichtigungen nur in Abstimmung mit den Mietern stattfinden können.***

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap