ab 01.08. verfügbar: helle 2-Zimmer Wohnung in hoher Stockwerkslage (6.OG)

Objektnummer: 1661/1305

Eine Immobilie von Art-Invest Real Estate Management Austria GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,42 m²
Nutzfläche:	60,73 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,39 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	1.299,00 €
Kaltmiete (netto)	1.010,87 €
Kaltmiete	1.180,91 €
Betriebskosten:	170,04 €
USt.:	118,09 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

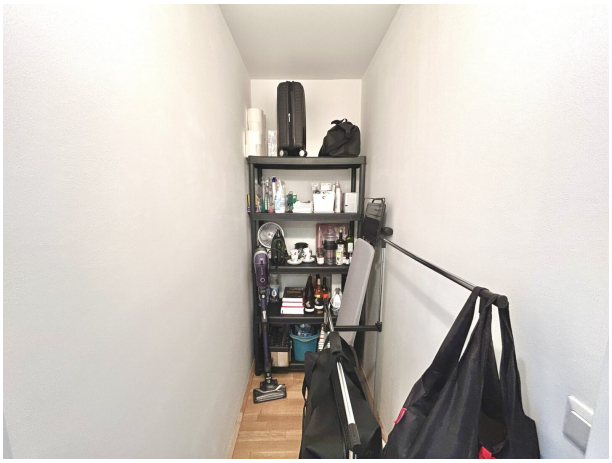
Ihr Ansprechpartner

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 Verfügung.



AR
PARKETT
1.69 m²
AR
PARKETT
1.97 m²
WC
FLIESEN
1.91 m²
VR
PARKETT
12.75 m²
BAD
FLIESEN
4.21 m²
Top 70
WOHNEN
PARKETT
23.55 m²
ZIMMER
PARKETT
12.11 m²
LOGGIA
BETONPL.
4.47 m²
114
120
214
214
168
250
20
45
130
155.5
20
426.5
20
330.5
20
426.5
20
11
308.5
11
20

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 m²
- 263 Zwei Zimmer-Wohnungen mit rd. 38-84 m²
- 116 Drei Zimmer-Wohnungen mit 56-107 m²
- 10 Vier Zimmer-Wohnungen mit 83-108 m²
- 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 m² 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 – Nachteule,

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 6. Obergeschoss in einer ruhigen, aber dennoch exzellent angebundenen Lage.

Die Wohnung, welche sich im Baukörper 3 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. Geradeaus weiter gelangen Sie zum separaten WC, sowie auch zu dem Abstellraum mit einer Größe von rund 3 m². Gegenüber befindet sich das Badezimmer, welches über eine Badewanne, Waschmaschinenanschluss und einen Handtuchheizkörper verfügt. Vom Vorraum aus gelangen Sie gerade aus weiter direkt in den Wohn- & Essbereich. Das Schlafzimmer erreichen Sie ebenfalls über den Vorraum. Auf die Loggia mit Blick über das Areal gelangen Sie sowohl über das Schlafzimmer als auch über das Wohnzimmer.

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 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 <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap