

## 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage mit hoher Lebensqualität



**Objektnummer: 86537**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Elizabeth-T.-Spira-Promenade
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,23 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 26,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,66
Gesamtmiete	1.690,00 €
Kaltmiete (netto)	1.393,97 €
Kaltmiete	1.536,36 €
Betriebskosten:	142,39 €
USt.:	153,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Helena Rohrauer**

EHL Wohnen GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at











## VILLAGE PEAK HOMES



### Top Nr. 7

Elizabeth-T. Spira-Promenade 4  
OG 2, 1030 Wien

#### Lage im Quartier



#### Lage im Gebäude



	Flächen
Zimmeranzahl	3
Wohnfläche	63,23 m <sup>2</sup>
Loggia	-
Balkon	10,92 m <sup>2</sup>
Terrasse	-
Garten	-
Kellerabteil	2,74 m <sup>2</sup>

#### Kontakt

**Claus Loidolt**

+43 664 80 1873 259

wohnen@ubm-development.com

[www.villageimdritten.at/peakhomes](http://www.villageimdritten.at/peakhomes)



VILLAGE  
IM DRITTEN

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten (ausgenommen Sanitäreinrichtungen). Flächenangaben basieren auf dem derzeitigen Planungsstand und können ausführungsbefehlt geringfügig abgeändert werden. Ansonsten gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbelleinbauten sind Naturmaße zu nehmen. \* Abweichende Raumhöhe siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Planstand: 28.11.2023



## Objektbeschreibung

### 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage mit hoher Lebensqualität

Die Elizabeth T. Spira-Promenade befindet sich in einem modernen und urban entwickelten Teil des 3. Wiener Gemeindebezirks, unweit des Donaukanals. Die Lage bietet eine gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Lebensgefühl. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte wie BILLA, SPAR und Hofer sind fußläufig erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch Apotheken, Bäckereien, Cafés und kleinere Fachgeschäfte im nahegelegenen Stadtentwicklungsgebiet „Village im Dritten“.

Für Erholung im Freien sorgt der direkt angrenzende Donaukanal mit seinen Spazier- und Radwegen. In kurzer Distanz liegen auch größere Grünanlagen wie der Arenbergpark oder der Prater mit dem weitläufigen „Grünen Prater“, Wiens größter innerstädtischer Parklandschaft. Diese laden zu Sport, Freizeit und Naturgenuss ein.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und gliedert sich in eine helle Wohnküche mit Küchenzeile, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, sowie einen Vorraum. Der dazugehörige Balkon rundet das Wohnerlebnis perfekt ab und lädt zum gemütlichen Verweilen im Freien ein.

### Ausstattung

- vollausgestattete Küchenzeile
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- hochwertige Parkbettböden in den Wohnräumen
- moderne Fliesen in den Nassräumen
- zugeordnetes Kellerabteil

Ein Lift und ein Fahrradabstellraum sind vorhanden.

Zusätzlich verfügt das Haus über Allgemeinflächen wie einen Co-Working Space und einen Gemeinschaftsraum.

## **Öffentliche Verkehrsanbindung**

- Straßenbahnlinie 18
- Buslinien 74A, 80A
- S-Bahn-Station St. Marx

Beziehbar ab 15.08.2025

zzgl. Warmwasser € 22,18 netto + 2,22 Ust = € 24,40 brutto

zzgl. Heizkosten € 25,35 netto + 5,07 Ust = € 30,42 brutto

## **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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m



Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.250m

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.