

## **Exklusive Altbau-Residenz mit hohen Räumen und klassischem Flair**



**Objektnummer: 2030217**

**Eine Immobilie von MPImmo**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erdberger Lände
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	117,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	117,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	117,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 116,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,30
Gesamtmiete	1.599,32 €
Kaltmiete (netto)	1.199,00 €
Kaltmiete	1.453,92 €
Betriebskosten:	211,87 €
USt.:	145,40 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



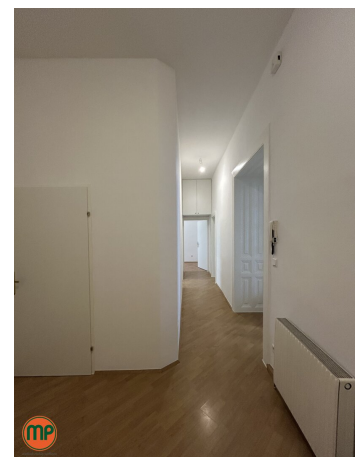
**Bernhard Gstaltmeyr-Saroni**

Mag. Pfeifer Immobilien  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien

T 0043 1 595 15 80  
H 0043 664 49 49 61  
F 0043 1 595 11 70

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur

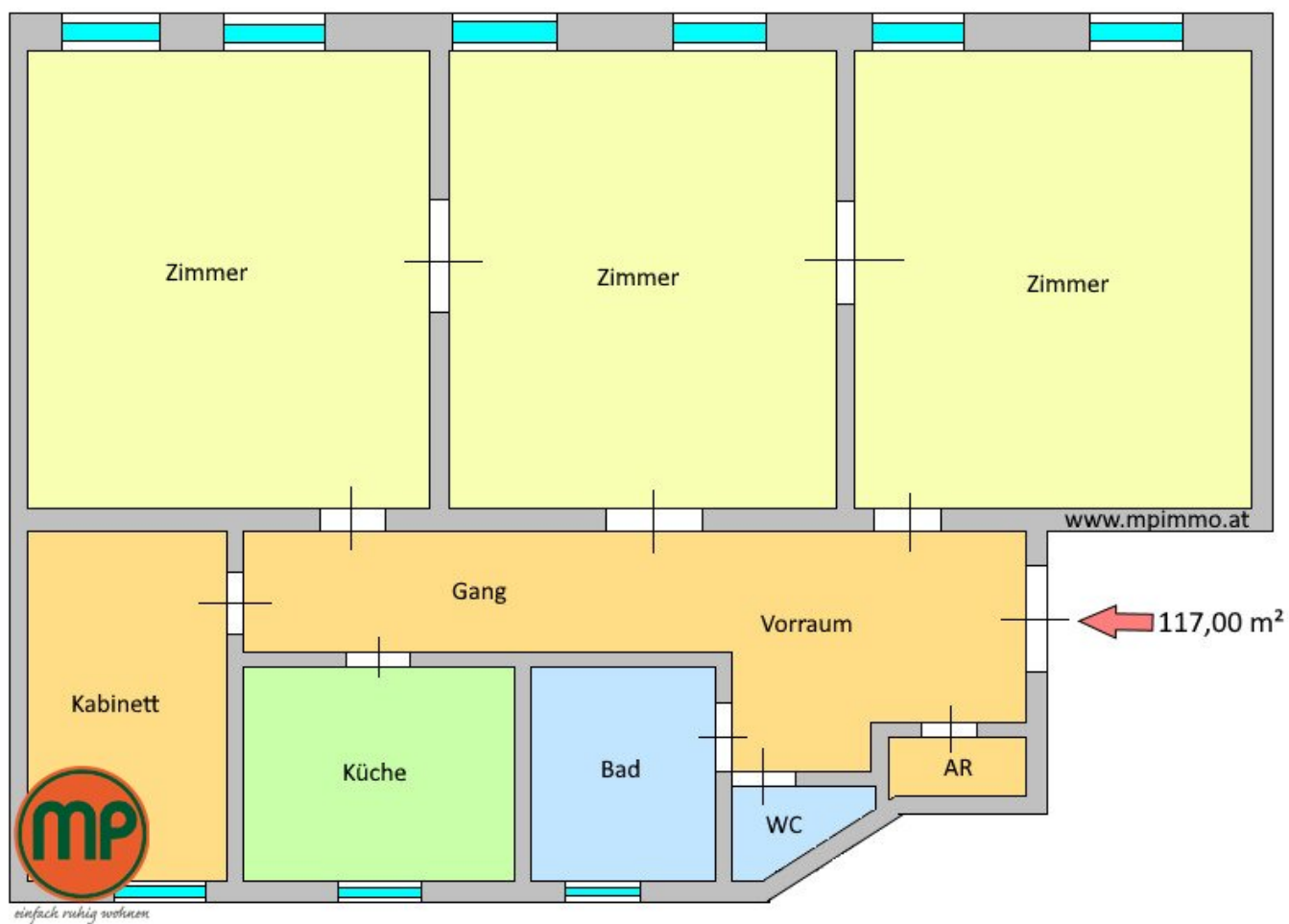


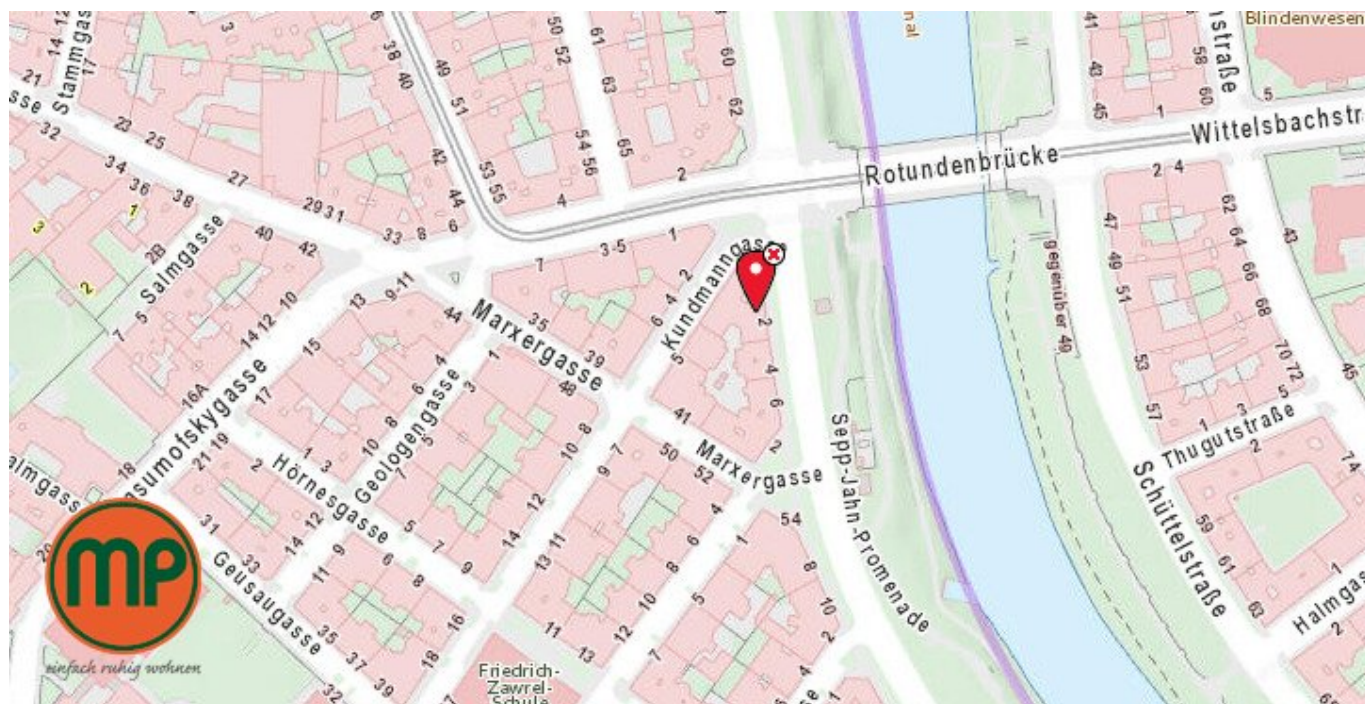




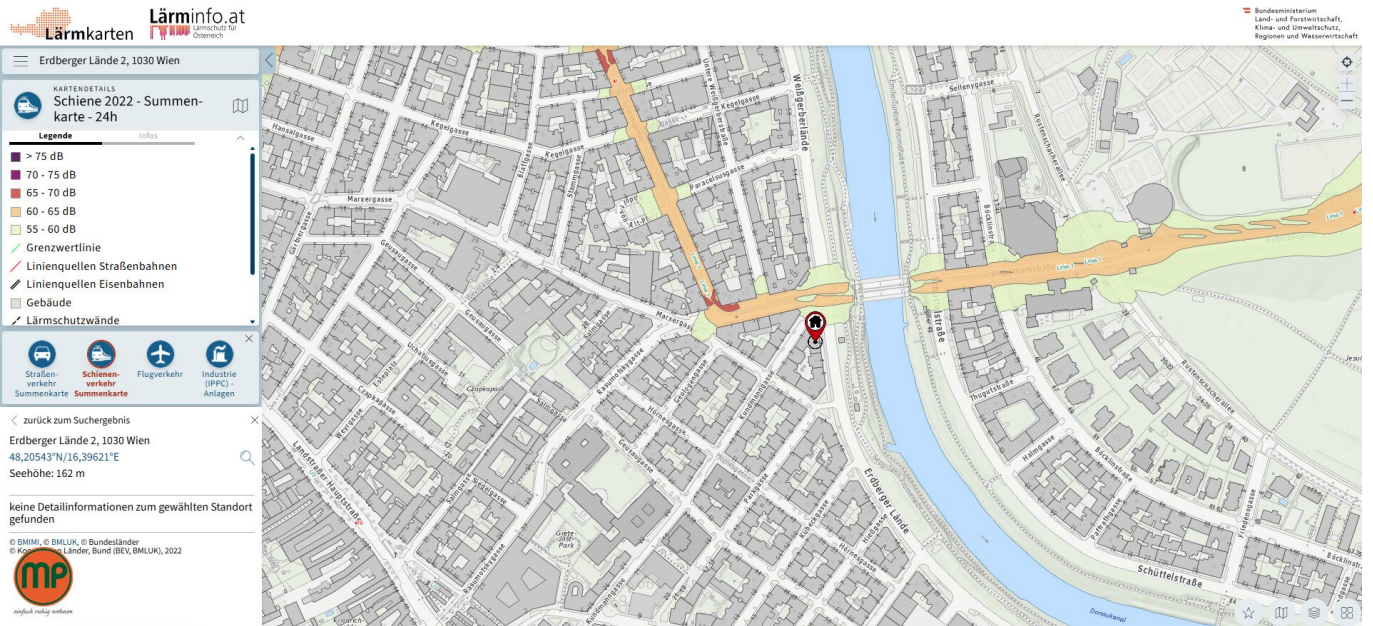


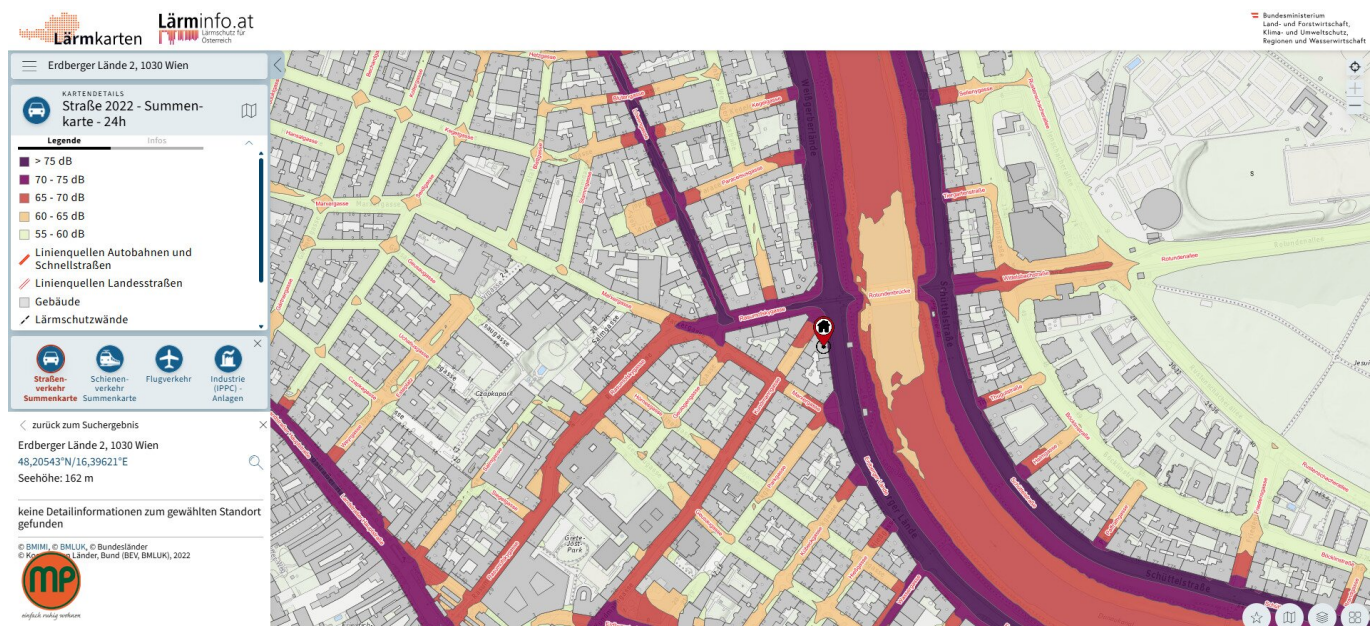


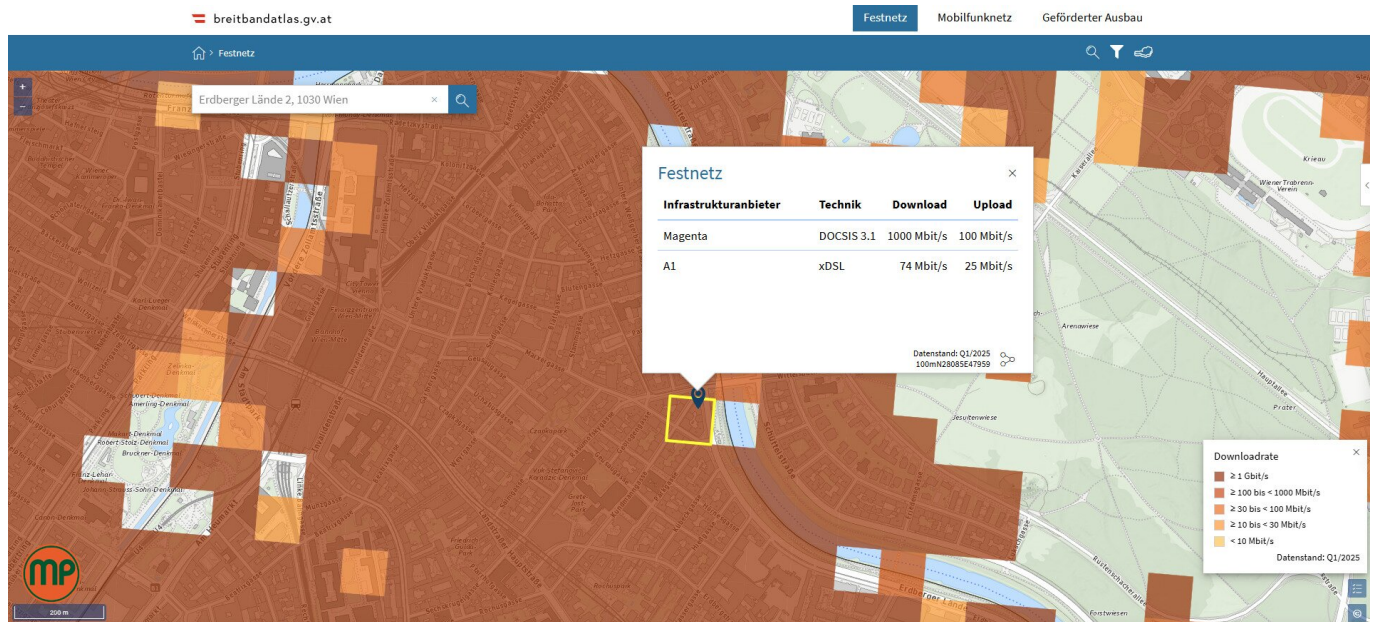




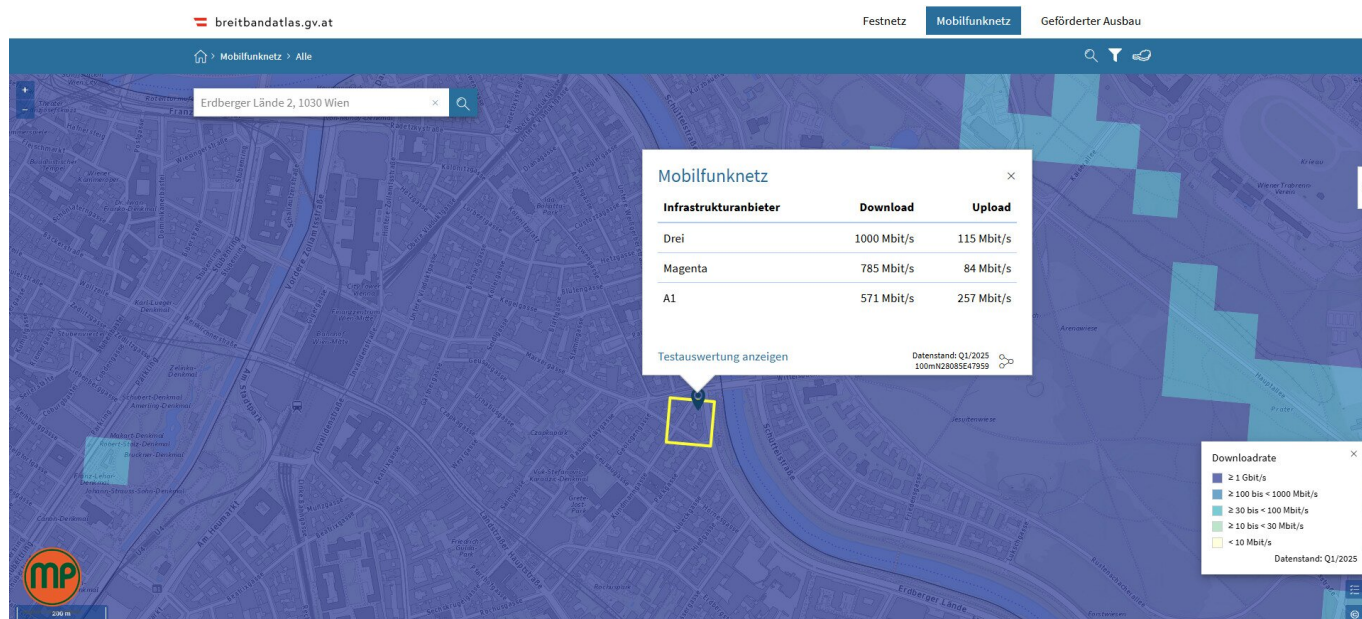












## Objektbeschreibung

### LAGE:

Direkt bei der Rotundenbrücke nahe der Prater Hauptallee befindet sich diese elegante 3,5-Zimmer-Altbauwohnung.

### INFRASTRUKTUR:

Die Lage überzeugt zudem durch eine ausgezeichnete Anbindung: Die Straßenbahnlinie 1 und die Buslinie 4A sind nur wenige Schritte entfernt und bringen Sie in nur zwei Stationen zur U3. Auch die Buslinie 80A ist bequem erreichbar. Mit dem Auto gelangen Sie über die Erdberger Lände schnell auf die A4 sowie die Südost-Tangente.

Fahrradfahrer:innen erreichen die Innenstadt in kurzer Zeit über den Donaukanalradweg.

Wien Mitte-Landstraße liegt nur zehn Gehminuten entfernt und bietet darüber hinaus zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die den Alltag besonders komfortabel gestalten.

Der Grüne Prater und der Donaukanal bieten Erholungssuchenden und Sportbegeisterten ein nahezu grenzenloses Angebot: Ob Spaziergänge, Joggingrunden oder entspanntes Naturgenießen – hier kommen Sie auf Ihre Kosten.

### AUSSTATTUNG:

Beim Betreten dieser charmanten Altbauwohnung gelangen Sie zunächst in den großzügigen Vorraum, der als einladender Empfangsbereich dient und den Zugang zu nahezu allen Wohnräumen ermöglicht. Ein praktischer Abstellraum mit integrierter Garderobe bietet Platz für Schuhe, Jacken und weitere Alltagsgegenstände – ideal, um den Wohnbereich ordentlich und aufgeräumt zu halten.

Das **modern gestaltete Badezimmer** überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, eine elegante Walk-in-Dusche und ein Fenster mit Blick in den ruhigen Innenhof, das für viel Tageslicht sorgt. Direkt daneben befindet sich das **separat gelegene WC**, das ebenfalls **neu** und stilvoll gestaltet wurde.



Entlang des langen Gangs erreichen Sie zwei geräumige, getrennt begehbare Zimmer, die mit ihrer Größe und Helligkeit überzeugen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein vielseitig nutzbares Kabinett, das sich ideal als Arbeitszimmer, Home-Office oder WG-Zimmer eignet. Ein weiteres Zimmer ist als Durchgangszimmer konzipiert und schafft eine fließende Verbindung innerhalb der Wohnung.

Die Küche ist komplett **neu** und **voll ausgestattet**: moderne Geräte, ausreichend Stauraum, elegante Oberflächen und eine durchdachte Anordnung machen sie zum perfekten Ort für Kochbegeisterte. Ob Alltagsküche oder gemütliches Abendessen mit Freunden – hier bleiben keine Wünsche offen.

Typischer Altbaucharme zeigt sich in allen Details: Hohe Decken, großzügige Fensterfronten, elegante Flügeltüren und der wunderschöne Parkettboden verleihen der Wohnung ein besonderes Flair und verbinden historischen Wiener Stil mit modernem Wohnkomfort. Helle, freundliche Räume und eine durchdachte Raumaufteilung machen diese Wohnung zu einem idealen Rückzugsort für Familien, Paare oder Berufstätige, die das Besondere schätzen.

Hier treffen **neue Ausstattung, voll ausgestattete Küche, zeitloser Stil und modernes Wohnen** aufeinander – ein Zuhause, in dem man sich sofort wohlfühlt.

Geheizt wird mittels Gas- Etagenheizung. Ein Kellerabteil kann für zusätzlichen Stauraum genutzt werden.

**KONTAKT:** [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

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.

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.750m

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.