

## **Exklusive 2-Zimmer-Wohnung mit hochwertigem Wohnambiente**



**EST NA**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 25647**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Wehleweg                         |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1030 Wien                        |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 52,52 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 20,67 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                           |
| Gesamtmiete                   | 1.203,73 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 968,02 €                         |
| Kaltmiete                     | 1.094,30 €                       |
| Betriebskosten:               | 126,28 €                         |
| USt.:                         | 109,43 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

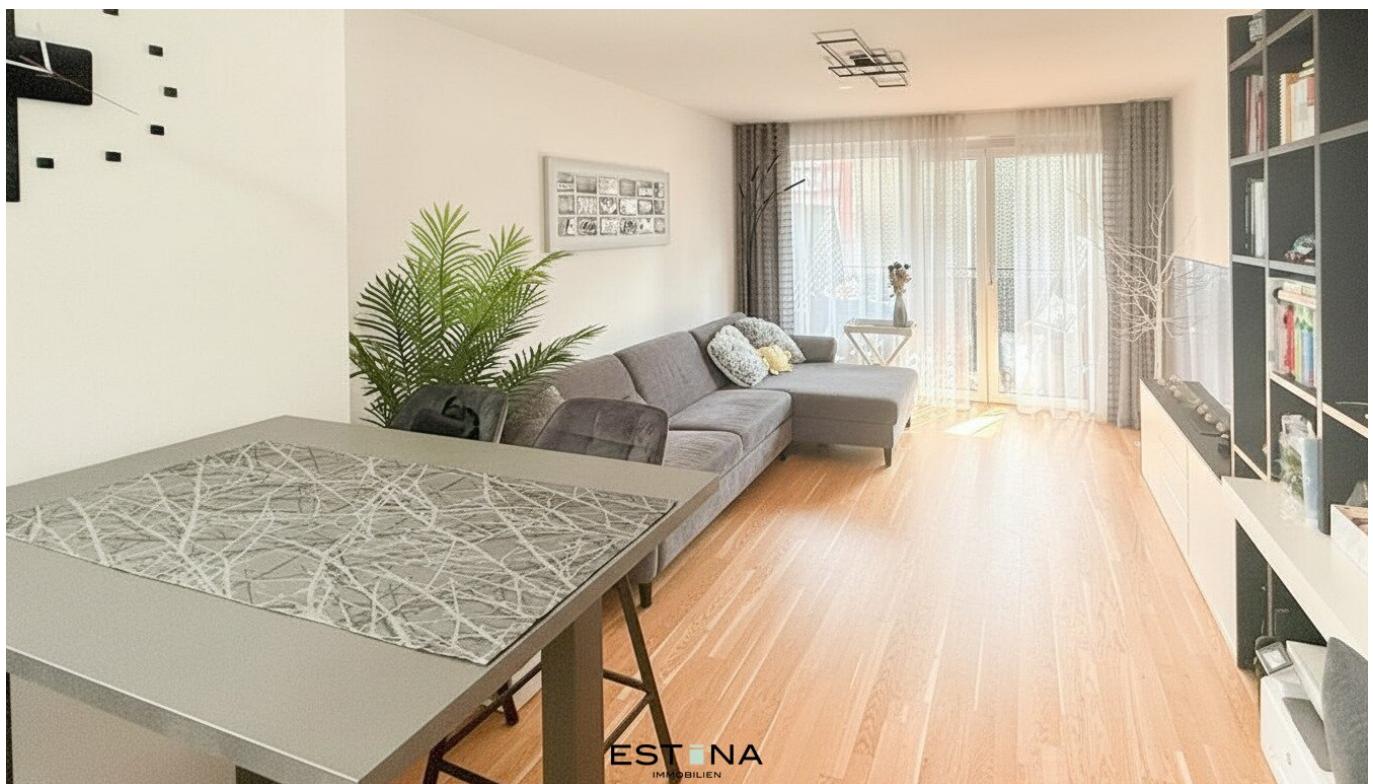
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

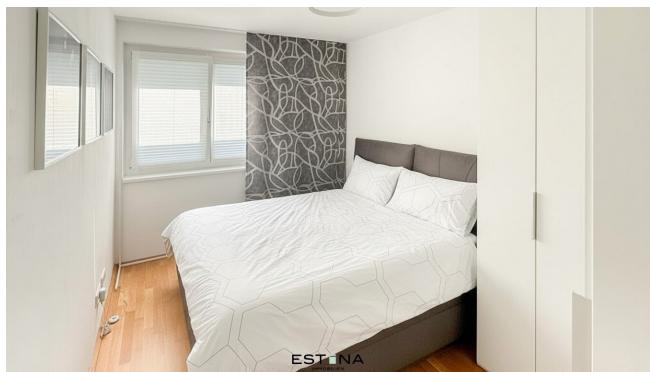


**Danja Dieringer**

ESTINA Immobilien GmbH



ESTINA  
IMMOBILIEN

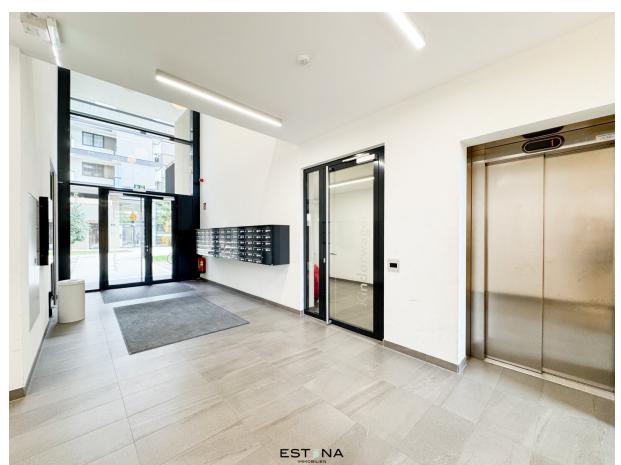
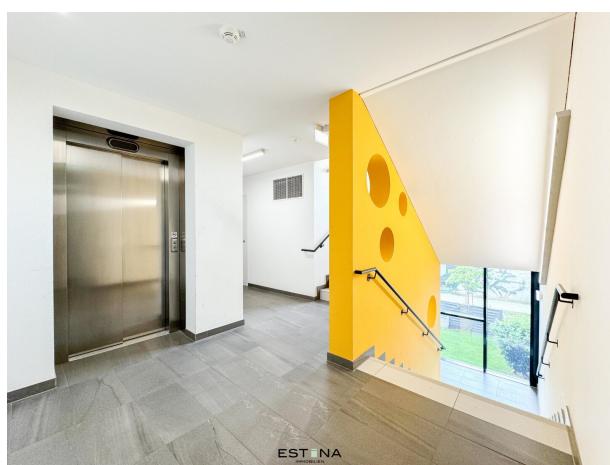


ESTINA



ESTINA  
IMMOBILIEN







ESTONA



# Objektbeschreibung

Die angeführten Fotos sind Beispielbilder einer ähnlichen Wohnung im Objekt, da die Wohnung momentan noch bewohnt ist.

Diese stilvolle 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch lichtdurchflutete Räume, einen durchdachten Grundriss und ein hochwertiges Ambiente – modernes Wohnen trifft hier auf echtes Wohlgefühl.

## Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnzimmer mit Ausgang zum Balkon
- Küche
- großes Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum
- separate Toilette

Es handelt sich um Beispiefotos einer anderen Wohnung im Haus, da diese Wohnung derzeit noch bewohnt ist.

## Lage und Infrastruktur:

Die Erdberger Lände 36 befindet sich in attraktiver Lage im 3. Bezirk Wiens, direkt am Donaukanal. Die Umgebung kombiniert urbanes Leben mit Erholungsmöglichkeiten – die Innenstadt, der grüne Prater und das Naherholungsgebiet Donaukanal sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung ist ideal: Die U3-Station Kardinal-Nagl-Platz sowie mehrere Bus- und Straßenbahnlinien befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind fußläufig erreichbar, ebenso wie Schulen, Kindergärten und Fitnessstudios. Eine gefragte Lage für Wohnen und Arbeiten mit hoher Lebensqualität.

## Kosten:

Miete: € 1.203,73 inkl. 10% USt und BK

Kaution: € 3.611,19

Mietvertragserstellung einmalig: € 350,00

**Kontakt:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau **Danja Dieringer** unter [dieringer@estina.at](mailto:dieringer@estina.at) oder mobil unter [0676 344 95 19](tel:06763449519).

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.