

## **Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Möbeln in einem modernen Wohnkomplex**



**Objektnummer: 1780**

**Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	63,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,62 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Gesamtmiete</b>	2.000,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.759,45 €
<b>Kaltmiete</b>	2.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	240,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Elena Shved**

Luxury Immobilien GmbH

Obere Donaustraße 19,  
1020 Wien

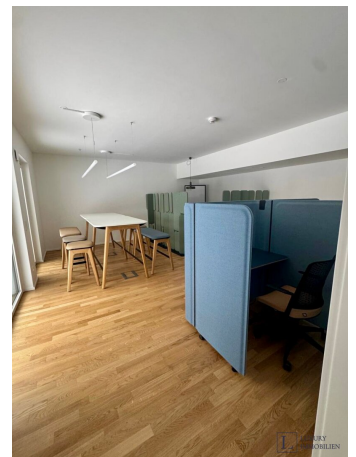
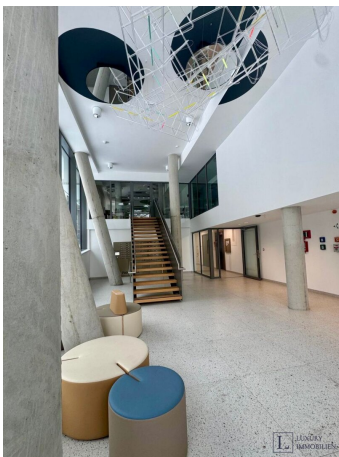
T +43 676 7731773

H +43 676 7731773

Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.



Termin zur











# VILLAGE PEAK HOMES



## Top Nr. 57

Elizabeth-T.-Spira-Promenade 4  
OG 8, 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	-



## Objektbeschreibung

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 63 m<sup>2</sup> befindet sich in einem zeitgemäßen Wohnkomplex in ausgezeichnetener und verkehrsgünstiger Lage in Wien.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte und funktionale Raumaufteilung und ist ideal für Singles, Paare oder kleine Familien geeignet. Hochwertige Materialien, intelligente Raumplanung sowie klimaschonende Gebäudetechnik sorgen für ein komfortables und nachhaltiges Wohnumfeld. Die Wohnung ist mit einer vollständig eingebauten, modernen Küche ausgestattet, die im Mietpreis enthalten ist.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend: Der S-Bahnhof St. Marx, die Straßenbahnlinie 18 sowie die schnelle Anbindung an die A23 befinden sich in unmittelbarer Nähe. Den Wiener Hauptbahnhof erreicht man in nur 7 Minuten mit der Straßenbahn. Ab Herbst 2026 wird zudem eine direkte Straßenbahnverbindung zum grünen Prater zur Verfügung stehen.

### Wohnungsmerkmale

- Wohnfläche: 63 m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer
- Eingebaute moderne Küche
- Parkettboden in allen Wohnbereichen
- Isolierverglaste Fenster
- Deckenheizung und Temperaturregelung
- Außenliegender elektrischer Sonnenschutz
- Einbruchhemmende WK3-Sicherheitseingangstür
- Video-Gegensprechanlage

### Gebäudeausstattung

- Private Außenbereiche für alle Wohnungen
- Gemeinschaftlicher Co-Working-Bereich



- Begrünte Dachterrasse
- Gemeinschaftsraum
- Geräumige Fahrradabstellräume mit E-Ladestationen
- Kinderwagenabstellraum
- Intelligente Gebäudetechnik
- Klimafreundliche Energieversorgung (Geothermie, Fernwärme, Photovoltaik)

### **Zusätzliche Informationen**

- **Betriebskosten, Möbel sowie ein Garagenstellplatz sind im Mietpreis enthalten. Die Möbel und die Küche wurden bestellt und werden Anfang März eingerichtet.**

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 <1.000m  
 Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <1.000m  
 Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
 Bäckerei <1.000m  
 Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
 Bank <500m

Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap