

***Erstbezug* 2-Zimmer-Wohnung mit Weitblick!**



Objektnummer: 99209

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Elizabeth-T.-Spira-Promenade
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,07 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Gesamtmiete	1.245,60 €
Kaltmiete (netto)	926,99 €
Kaltmiete	1.044,55 €
Betriebskosten:	117,56 €
Heizkosten:	83,27 €
USt.:	117,78 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

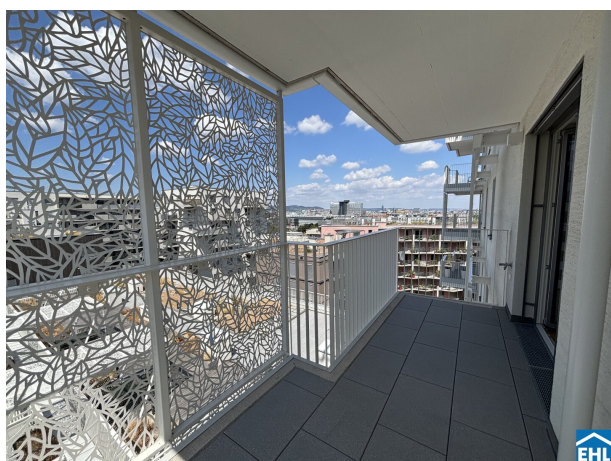
Ihr Ansprechpartner



Leo Idinger

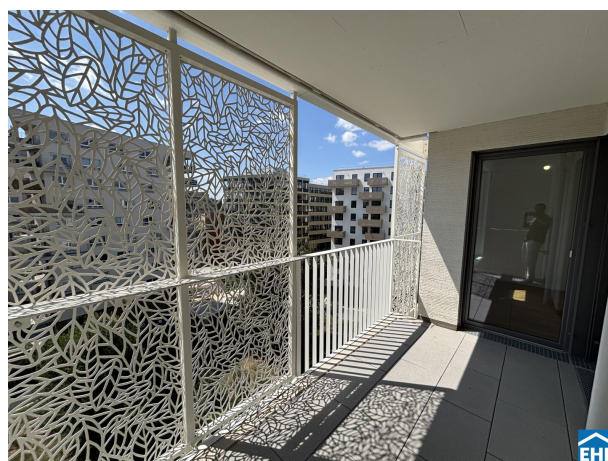
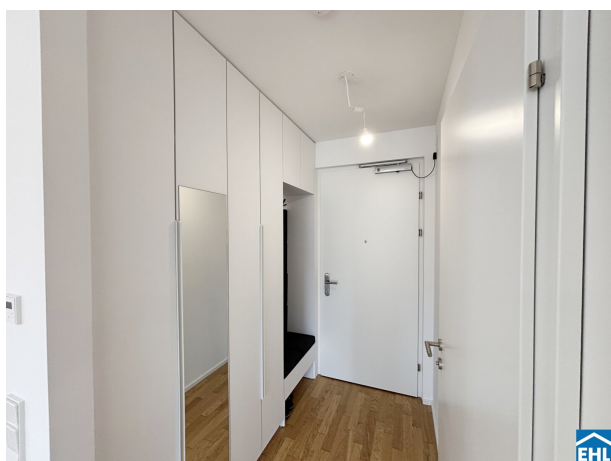


Mitglied des
immobilienring.at















TOP 59

WNF = 44.07m²

Balkon 15.34m²



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Objektbeschreibung

***Erstbezug* 2-Zimmer-Wohnung mit Weitblick!**

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 8. Obergeschoss und gliedert sich in eine helle Wohnküche mit Küchenzeile, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC, einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, sowie einen Vorraum. Die zwei dazugehörigen Balkone rundet das Wohnerlebnis perfekt ab und lädt zum gemütlichen Verweilen im Freien ein.

Es ist verpflichtend ein Garagenplatz für 130 Euro brutto anzumieten!

Ausstattung

- vollausgestattete Küchenzeile
- Badezimmer mit Badewanne
- hochwertige Parkbettböden in den Wohnräumen
- moderne Fliesen in den Nassräumen
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- 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

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.