

**2 Zimmer Erstbezug nach Sanierung im 3. Bezirk: Stilvoll
& nahe Donaukanal.**



Objektnummer: 3479/2611

Eine Immobilie von RE/MAX Trend

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	1956
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,68 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Gesamtmiete	1.200,21 €
Kaltmiete (netto)	939,72 €
Kaltmiete	1.090,31 €
Betriebskosten:	150,59 €
USt.:	109,90 €
Provisionsangabe:	

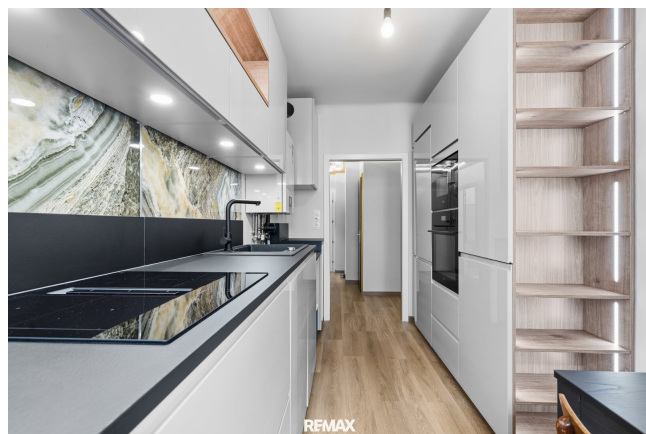
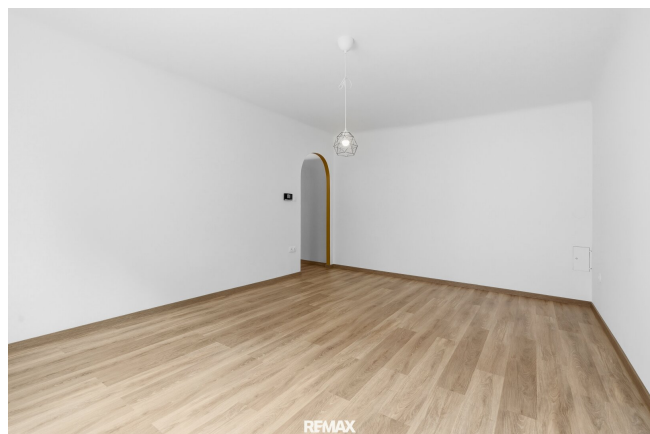
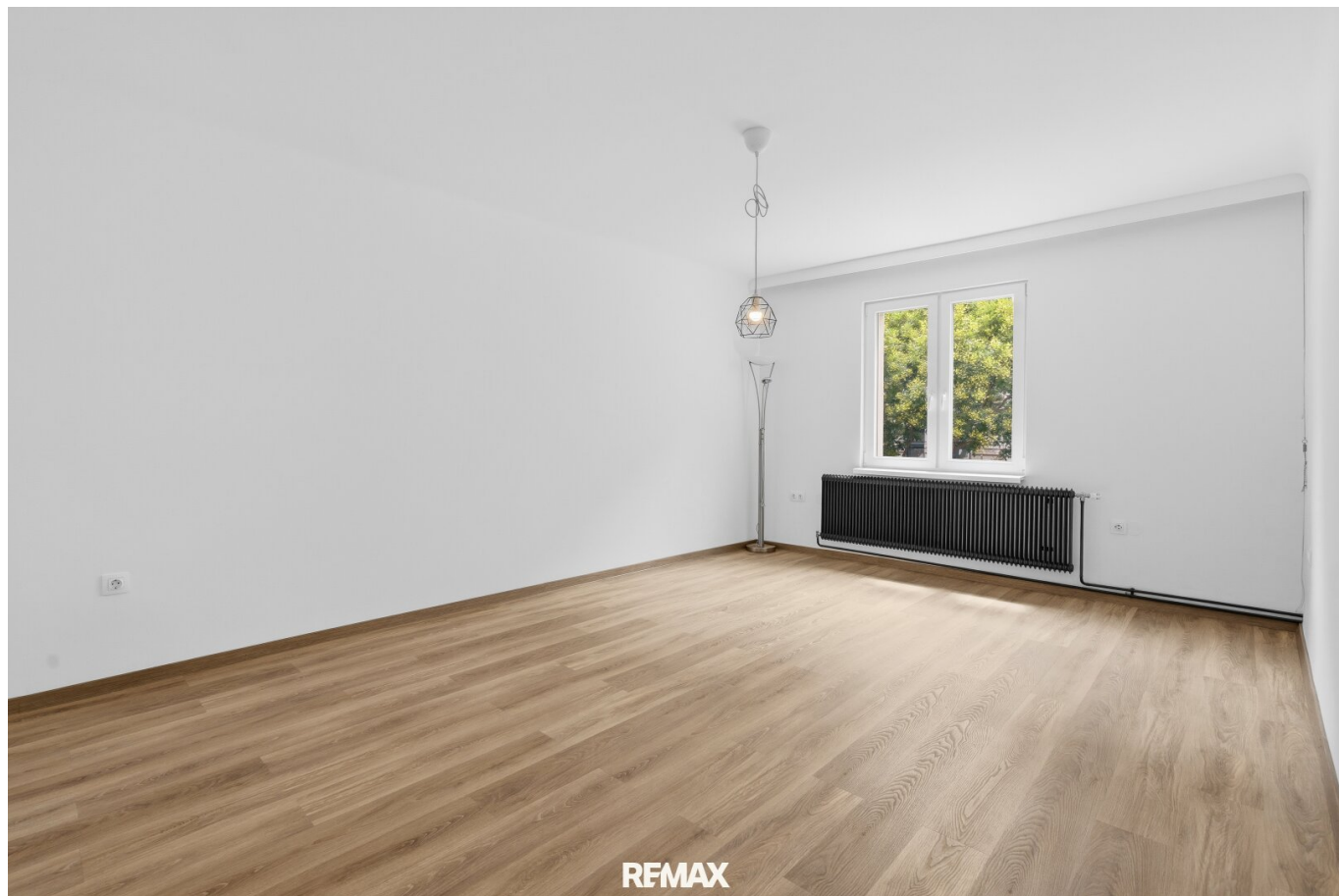
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

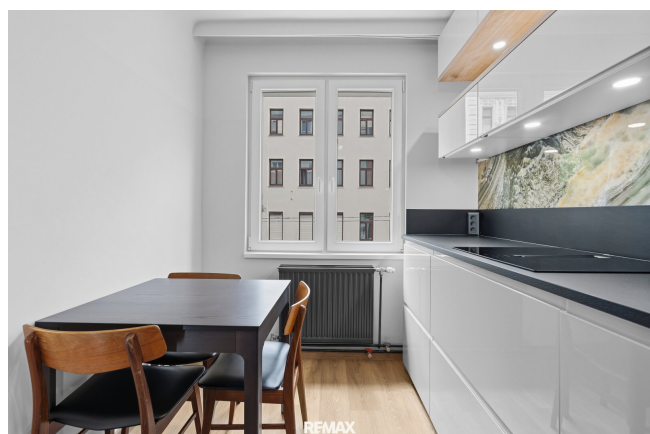
Ihr Ansprechpartner

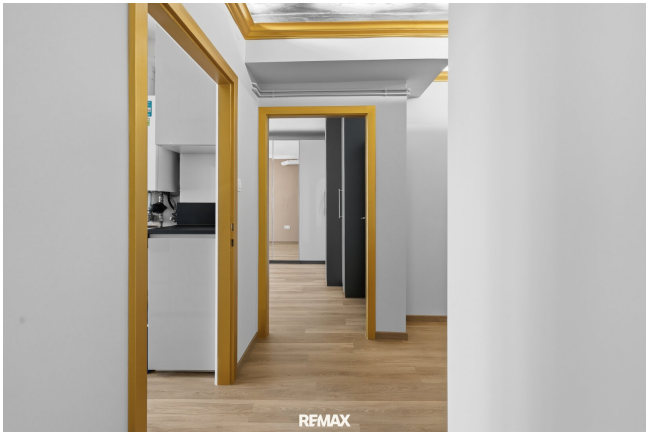


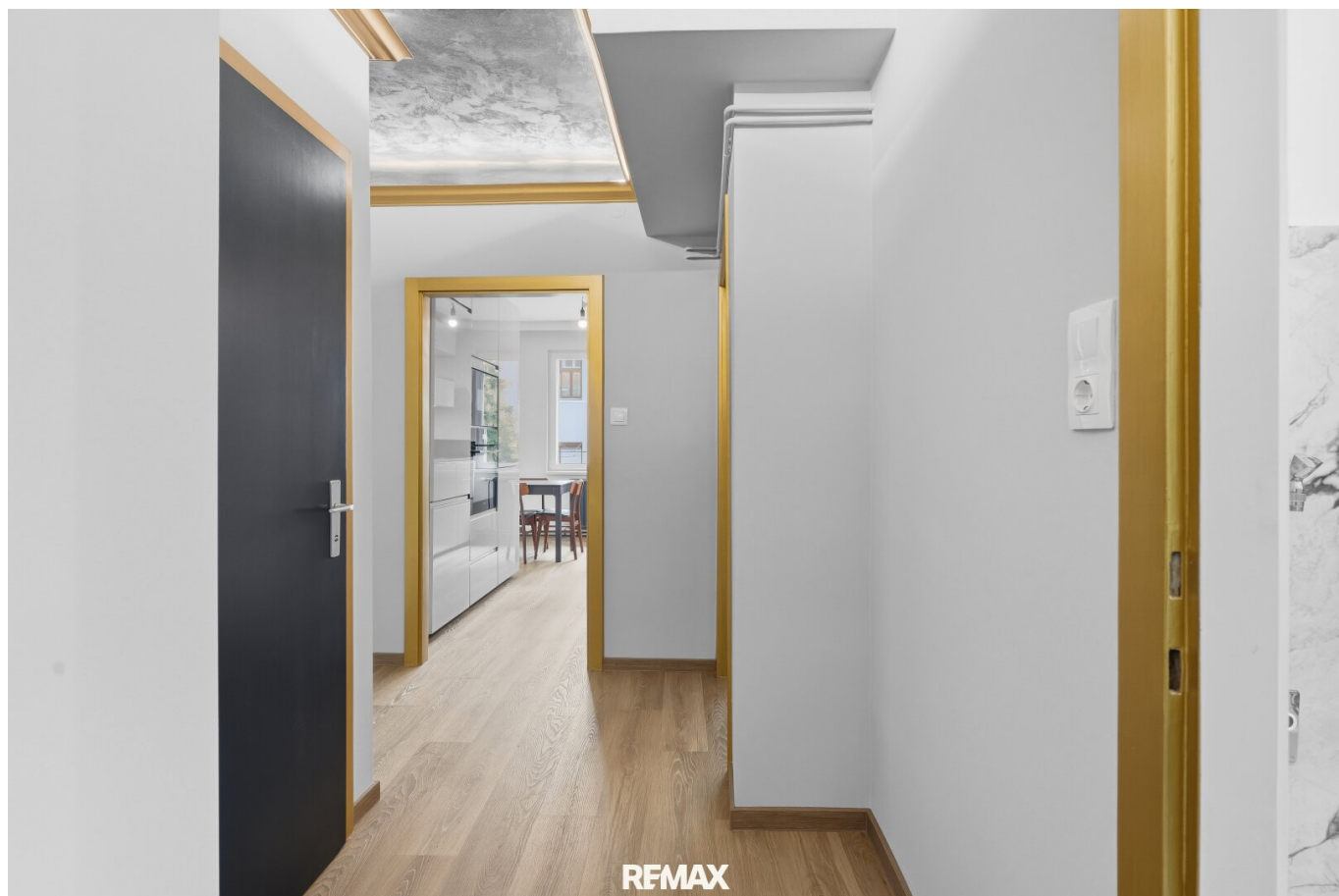
Dipl. Ing. Kvetoslava Kalabova

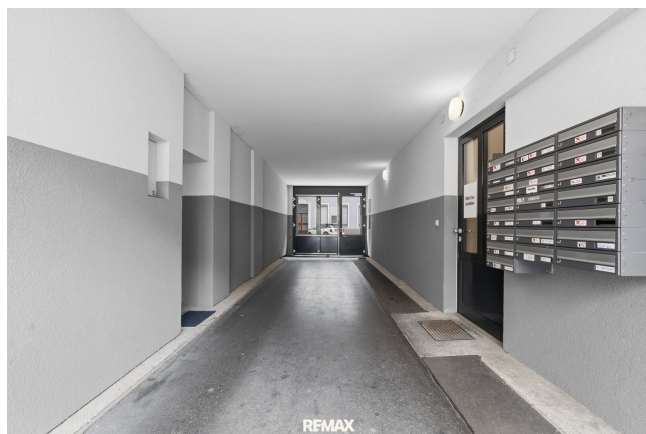
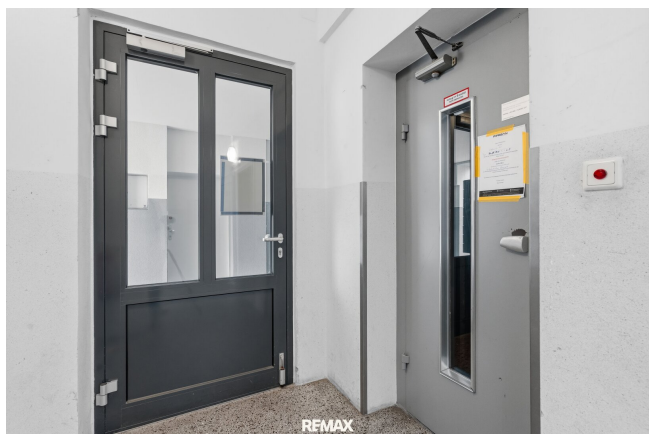
REMAX Trend
Landstraßer Hauptstraße 107















REMAX

Objektbeschreibung

Erstbezug nach Generalsanierung: Exklusives Wohnerlebnis im 3. Bezirk.

Diese exklusive **2-Zimmer-Wohnung** kombiniert urbane Lage mit einem modernen Sanierungskonzept. Nach einer vollständigen Kernsanierung erstrahlt das Objekt in absolutem Premium-Zustand.

Die Highlights der Immobilie:

- **Erstbezug nach Generalsanierung:** Alles neu, unbenutzt und auf modernstem technischem sowie optischem Standard.
- **Hocheffiziente 3-fach-Verglasung:** Neue, hochwertige Fenster garantieren erstklassigen Schallschutz zur Erdbergstraße und maximale Energieeffizienz.
- **Neue Heiztherme:** Eine topmoderne Gastherme neuester Generation sorgt für hocheffiziente, kostensparende Raumwärme und sofortiges Warmwasser.
- **Separates Küchen-Konzept:** Keine störenden Kochgerüche im Wohnzimmer dank einer voll ausgestatteten, separaten Design-Küche.
- **Premium-Materialien:** Hochwertige Böden, exklusive Feinsteinzeug-Fliesen und modernste Sanitärkeramik
- **Thermisch saniertes Gebäude:** Das Haus wurde 2012 thermisch saniert – das bedeutet exzellenten Wärmeschutz und nachhaltig niedrige Energiekosten.
- **Parken im eigenen Hof:** Stressfreie Parkplatzsuche dank einer exklusiven Parkmöglichkeit direkt im Innenhof des Hauses.

Lage & Infrastruktur :

- Die Immobilie besticht durch ihre **hervorragende, urbane Lage** im beliebten 3. Wiener Gemeindebezirk. Die Erdbergstraße verbindet das pulsierende Stadtleben perfekt mit erholsamen Rückzugsorten.
- **Öffentliche Anbindung:** Die **U-Bahn-Linie U3** sowie Bus- und Straßenbahnlinien befinden sich in unmittelbarer, fußläufiger Gehdistanz. In wenigen Minuten erreichen Sie den Stephansplatz (Zentrum) oder den Verkehrsknotenpunkt Wien Mitte (CAT zum Flughafen).
- **Nahversorgung:** Supermärkte, Bäckereien, Drogerien, Apotheken und Ärzte befinden sich direkt vor der Haustür. Die nahegelegene Landstraßer Hauptstraße bietet zudem unzählige Shopping-Möglichkeiten.
- **Freizeit & Gastronomie:** Gemütliche Wiener Kaffeehäuser, hippe Restaurants und Bars prägen das Viertel. Für Sport und Entspannung im Grünen sorgt der nahegelegene Wiener Prater oder der Donaukanal

Rundgang: <https://tour.ogulo.com/AIBN>

Kontakt & Besichtigung:

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Überzeugen Sie sich selbst von der herausragenden Qualität dieser Immobilie bei einem persönlichen Besichtigungstermin.

Anfragen:

Wie bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Um diese Wohnung zu mieten, benötigen Sie ein aufrechtes Beschäftigungsverhältnis (Lohnzettel der letzten 3 Monate). Studenten benötigen einen Bürgen.

Entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers, sind wir **einseitig** nur für den Vermieter tätig!

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Vermieters oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

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 <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap