charmante 3-Zimmer Gartenwohnung im 3. Bezirk



Objektnummer: 1661/1549

Eine Immobilie von Art-Invest Real Estate Management Austria GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,62 m²
Nutzfläche:	79,29 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	45,73 m²
Heizwärmebedarf:	A 24,80 kWh / m² * a
Gesamtmiete	1.590,00 €
Kaltmiete (netto)	1.242,12 €
Kaltmiete	1.445,46 €
Betriebskosten:	203,34 €
USt.:	144,54 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Emily Streicher


KI-bearbeitet











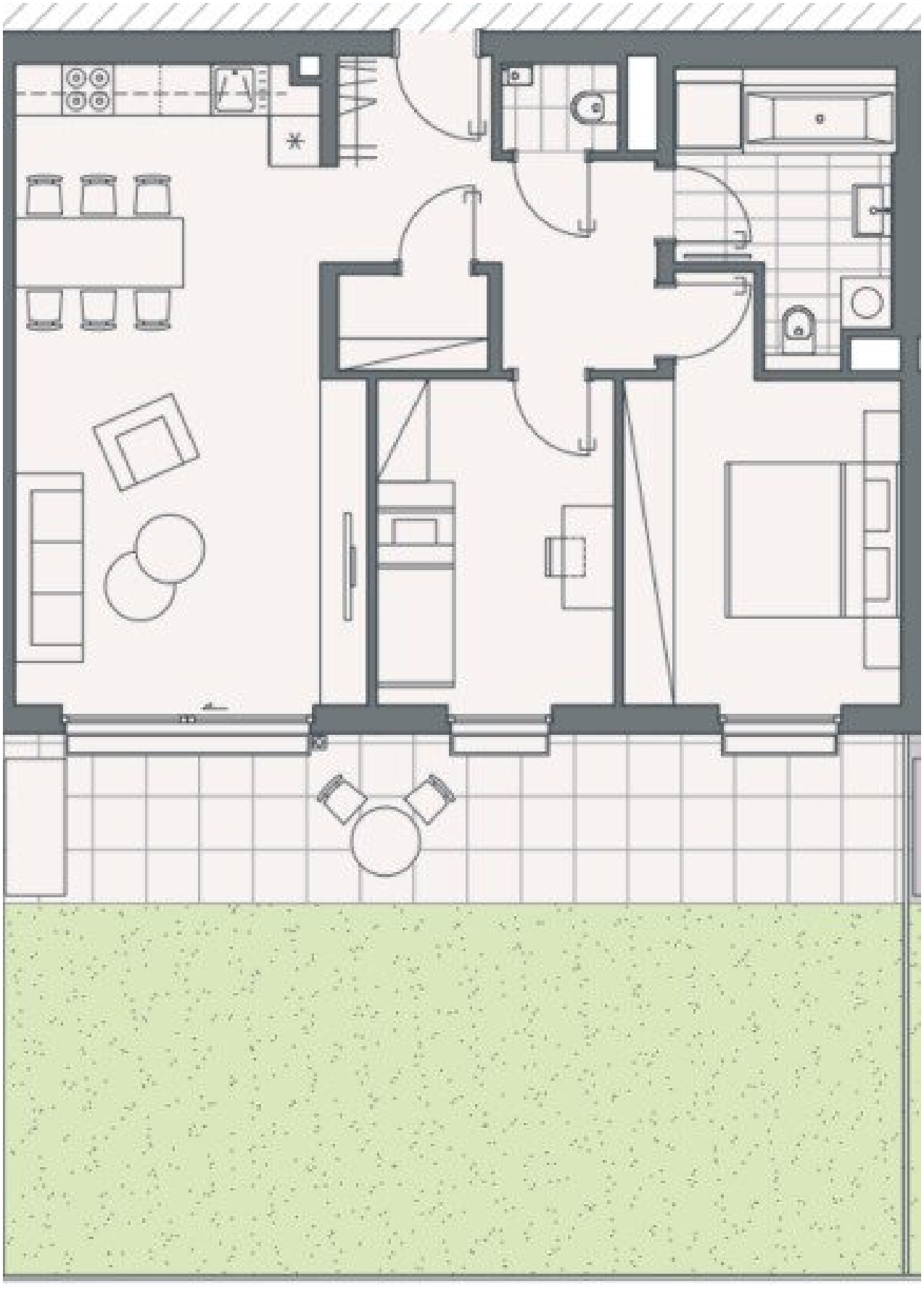



KI-bearbeitet









Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende,

Liebe Interessenten,

Wir freuen uns über Ihr Interesse an dem Projekt „IU - idyllisch urban“. Verschaffen Sie sich gerne einen Überblick auf unserer Projekthomepage:

Projekt IU - idyllisch urban – 390 Mietwohnungen von 48m²–108m²

Mit 390 durchdacht dimensionierten Mietwohnungen, hervorragender Nahversorgung und bester Verkehrsanbindung bietet IU – idyllisch urban eine große Vielfalt an Möglichkeiten für modernes Wohnen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

****

Alles auf einen Blick

- 1 Ein Zimmer-Wohnungen mit rd. 48 m²
- 263 Zwei Zimmer-Wohnungen mit rd. 38-84 m²
- 116 Drei Zimmer-Wohnungen mit 56-107 m²
- 10 Vier Zimmer-Wohnungen mit 83-108 m²
- alle Wohnungen mit **Freiflächen**
- Hauseigene **Tiefgarage** mit 250 Stellplätzen
- rund **1.600 Fahrradständer** im autofreien Quartier
- jede Wohnung verfügt über eine **vollausgestattete Küche** mit AEG Markengeräten

- Öffentliche Anbindung: U3 Station Kardinal-Nagl-Platz

- monatliche Mietkosten **€ 650,- bis € 2.650,-** (inkl. USt. & Betriebskosten, exklusive Energiekosten (Heizung, Warmwasser, Strom))

****

Das Projekt.

idyllisch & urban

Wie schön, sich einmal nicht entscheiden zu müssen: IU löst Widersprüche auf und bringt unterschiedliche Bedürfnisse unter einen Hut. Idyllisch oder urban? Wir wollen beides!

Alle Wohnungen von IU bieten sowohl Geborgenheit als auch Inspiration. Die intelligente Raumnutzung vermittelt selbst bei kleineren Flächen Großzügigkeit. Gänge werden durch Verteilerräume ersetzt. Im Zentrum der meisten Einheiten steht eine einladende Wohn-Essküche. Offenheit nach außen verstärkt das Gefühl, frei zu sein: Alle Wohnungen sind lichtdurchflutet und haben einen Balkon, eine Loggia, eine Terrasse oder einen eigenen Garten. Die hochwertige Ausstattung umfasst zum Beispiel Parkettböden, 3-fach-Verglasungen, elegante Bäder und Einbauküchen sowie eine Fernwärme-Fußbodenheizung. Außerhalb der eigenen vier Wände stehen dir eine Tiefgarage, Fahrradräume, Paketboxen und natürlich die Parklandschaft zur Verfügung. Spielplätze, Relax-Bereiche und Wasserflächen inklusive.

Dachgeschosswohnungen: Bis zu 155 m² Wohnfläche und großzügige Terrassen eröffnen jede Menge Raum und eine tolle Aussicht. Auch in Sachen Ausstattung bewegen sich die Dachgeschosswohnungen auf hohem Niveau. So sorgt eine Klimaanlage selbst an heißen Sommertagen für angenehme Temperaturen.

Architektur, die mehr will - IU, so individuell wie du. Fünf Gebäude, jedes für andere Anforderungen geschaffen und doch in perfekter Harmonie. Was die Gebäude miteinander verbindet? **Lichtdurchflutete Mietwohnungen, smarte Grundrisse** von 2-4 Zimmern, **hochwertige Ausstattung** sowie idyllische Grünachsen und Wege. Aber nicht zuletzt: großzügige Freiräume und die zurückgezogene Lage von der Erdberger Lände.

Ob Individualist, junges Paar oder Kleinfamilie: Die Erdberger Lände ist den Anforderungen an modernes Leben gewachsen – IU darüber hinaus als reines Wohnquartier für jedes Bedürfnis geschaffen. Charmante und idyllische Rückzugsorte im Wiener Prater und an den Ufern des

Donaukanals. Und direkt vor der Haustür eine zentrale Parkachse, durchbrochen von Kunstinstallationen und angelegten Wasserflächen. Eine attraktive Lokalszene rund um den Rochusmarkt, kulturelle Einrichtungen und ein vielfältiges Stadtbild – Nachteule, Marktbummler, Familienmensch oder Sportler: Hier gibt’s für jeden etwas.

Die Baukörper im Überblick:

Baukörper 1 - Wehleweg 9: Entworfen vom Architekturbüro Roger Karré bietet der Wehleweg 9 im Durchschnitt die größten Wohnungen, elegante Loggien und Balkone sowie eine außenliegende Verschattung.

Baukörper 2 - Wehleweg 7: Die charmant gefassten Balkone definieren den Charakter des von HNP-Architekten entworfenen Gebäudes. Und bieten so viel Platz für laue Sommerabende.

Baukörper 3 - Drorygasse 4a: In der Drorygasse 4a wohnt man direkt an der großzügigen Parkachse. Von den HNP-Architekten gestaltet sorgen die in das Gebäude eingeschnittenen Loggien für Zurückgezogenheit.

Baukörper 4 - Drorygasse 4: Im Herzen von IU sorgen die Blaich + Delugan Architekten für ultimatives Hof-Wohnflair -und Wohnungen mit Ausblick in die idyllischen Seitengassen.

Baukörper 5 - Wehleweg 5: Markanter Eckpunkt: Freimüller Söllinger Architektur gestaltete die prägnante Ecke von IU. Sie schließt direkt an die großzügige Parkachse des Quartiers an und ermöglichen den idealen Über- und Ausblick.

Die Lage.

1030 Wien: Dein Bezirk

Fünf Gebäude, umgeben von einer großzügigen Parklandschaft. Das ist IU. Und vieles mehr. Denn die Lage im 3. Wiener Bezirk bietet dir alles, was du brauchst: Das urbane Leben pulsiert in unmittelbarer Nähe; gleichzeitig sorgt die zurückgezogene, grüne Seitengassenlage für Erholung. Und alles mit kurzer Gehdistanz zu Donaukanal und Prater.

Die Highlights des Standortes:

- U-Bahn und Buslinien in unmittelbarer Nähe (U3, N75, 80A, 77A)
- in 10 Min. zum Prater, in 15 Min. zur Landstraße Wien Mitte
- Große Auswahl an Restaurants, Bars und Shops in der Nachbarschaft

- Zahlreiche attraktive Parks und Grünflächen in Gehweite

****

Überzeugen Sie sich selbst von diesem Projekt - Idyllisch & Urban.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne telefonisch unter +43 676 306 44 86 oder per E-Mail an spail@art-invest.com zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <500m
Krankenhaus <1.000m

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 <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap