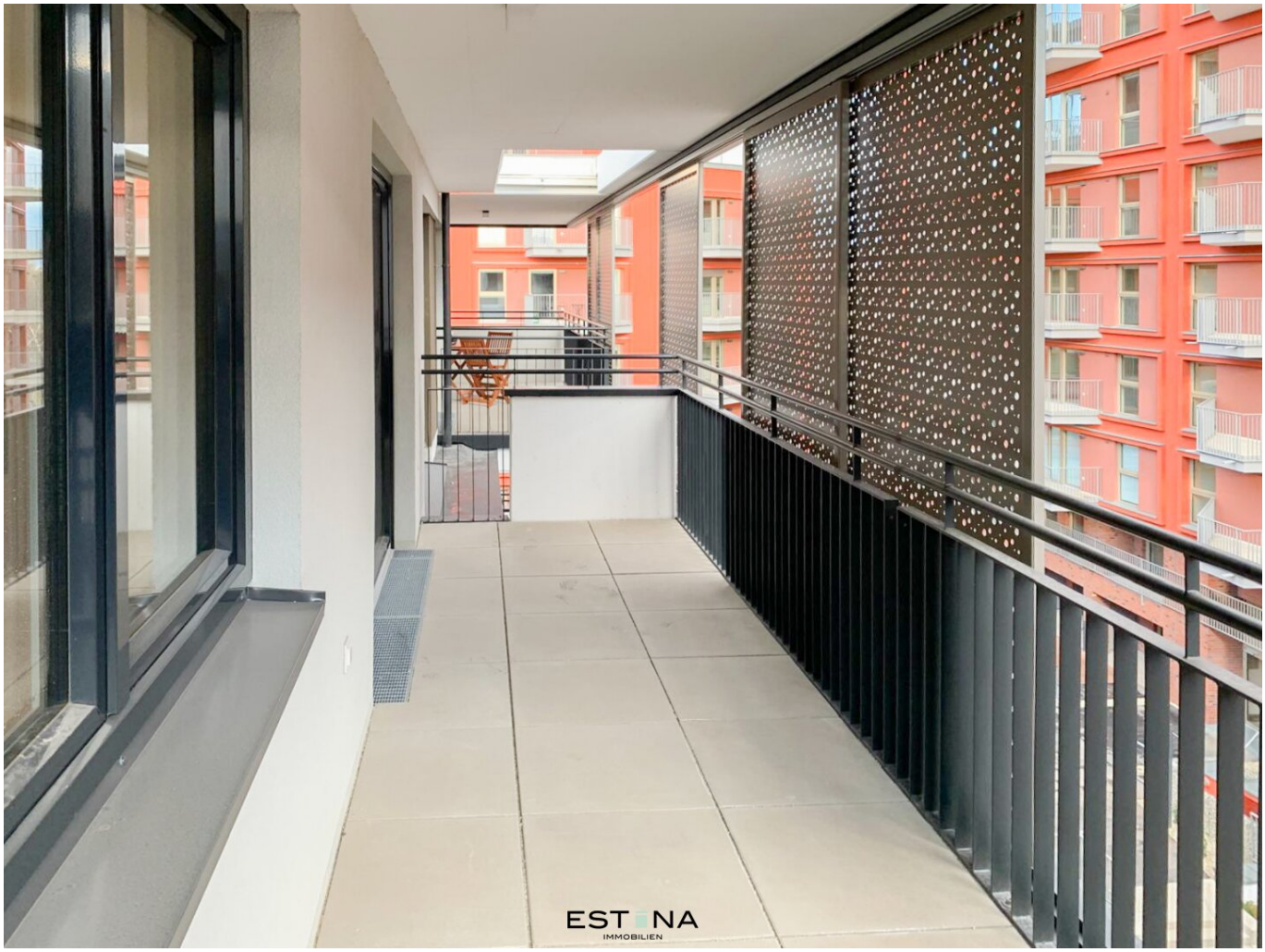
# Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit hochwertigem Wohnambiente




**Objektnummer: 28583**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

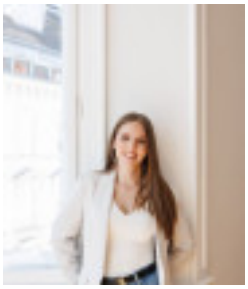
## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Wehleweg |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1030 Wien |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 72,36 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 30,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,90 |
| **Gesamtmiete** | 1.441,09 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.139,31 € |
| **Kaltmiete** | 1.310,08 € |
| **Betriebskosten:** | 170,77 € |
| **USt.:** | 131,01 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

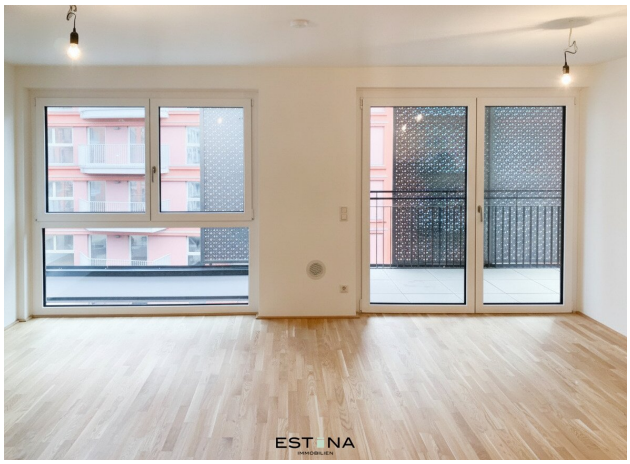
## Ihr Ansprechpartner



**Sophie Klein**

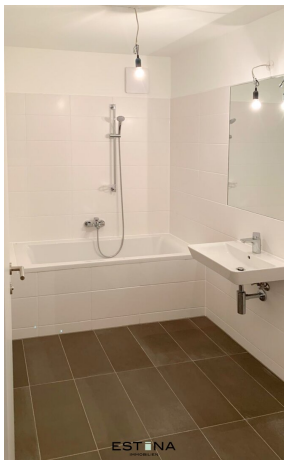
ESTINA Immobilien GmbH
Heinrichsgasse 4/12

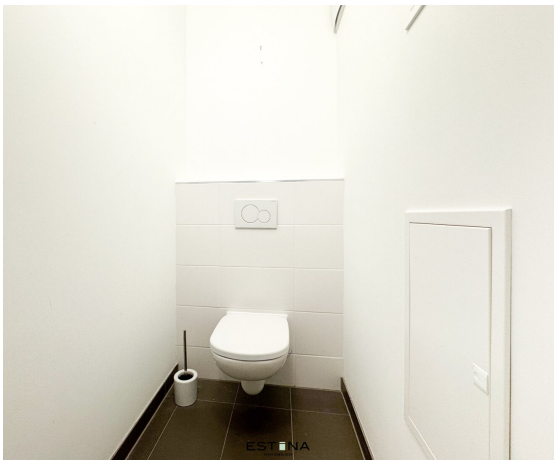


















DAS ENSEMBLE

**Wehleweg 4, 1030 Wien**

**Top 27** 3.Stock

Wohnfläche ca. 72,40 m²
Balkonfläche ca. 10,20 m²








1m
0m

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Massnahmen vorbehalten.
Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt.
Die Wohnungs- und Raumgrössen sind ca-Angaben und können sich Aufgrund der Detailplanung ändern.

Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstigen Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet.
Möbel, vor allem Schränke, sind von Aussenwänden 10 cm abgerückt aufzustellen!

Stand
09.05.2019

ESTINA
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch lichtdurchflutete Räume, einen durchdachten Grundriss und ein hochwertiges Ambiente – modernes Wohnen trifft hier auf echtes Wohlgefühl.

*- Beispielbilder einer gleich geschnittenen Wohnung - da die Wohnung noch bewohnt ist -*

**Raumaufteilung:**

- Vorraum

- Wohnküche mit Ausgang zur Loggia

- 2 Schlafzimmer, eins davon mit Schrankraum

- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss

- separate Toilette

- Loggia

**Lage und Infrastuktur:**

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: € 1.441,09 inkl. 10% USt und BK

Kaution: € 4.323,27

Mietvertragserstellung einmalig: € 350,00

Bitte beachten Sie das Mindestnettoeinkommen von € 3.650,-

Ein Stellplatz kann zusätzlich angemietet werden, Kosten Brutto € 99,00.

**Kontakt:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau **Sophie Klein** unter **klein@estina.at.**

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