

## **Toller unverbauter Grünblick in den Prater**



**Objektnummer: 37402**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Erdberger Lände 38               |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1030 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2020                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 53,66 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 21,25 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                           |
| Gesamtmiete                   | 1.140,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 902,21 €                         |
| Kaltmiete                     | 1.036,36 €                       |
| Betriebskosten:               | 134,15 €                         |
| USt.:                         | 103,64 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

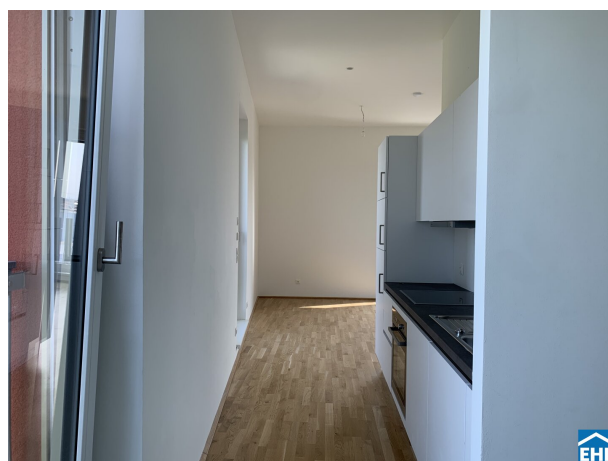
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Michelfeit**

EHL Wohnen GmbH

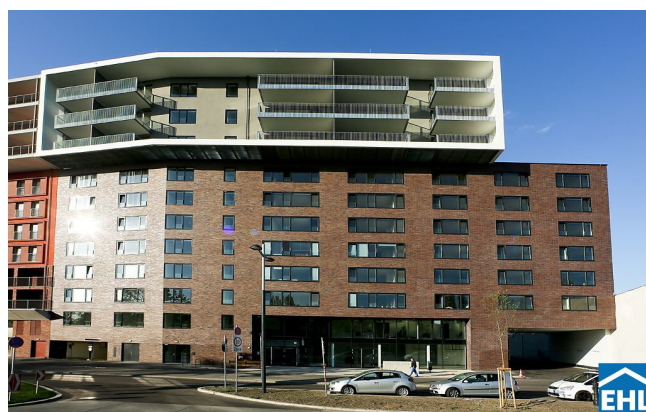












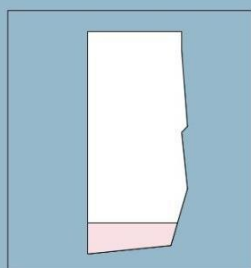
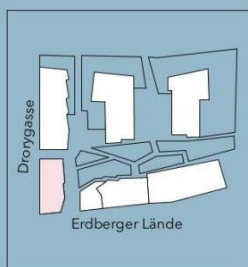




ERDBERGER LÄNDE  
Erdberger Lände 38, 1030 Wien

TOP 44 | STIEGE 2 | OG 7

Wohnfläche: 53,66 m<sup>2</sup>



M 1:100

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten. Sämtliche Maße entsprechen dem Planstand Wohnungsdetailplan.



Vermietung durch



T +43-1-512 76 90-402  
W [www.wohnung.at](http://www.wohnung.at)





## Objektbeschreibung

### **WASSER. WIESE. WIEN - Wohnen an der Lände**

“An der Lände“ stehen dir alle Möglichkeiten offen: Ob Entspannen bei der Praterwiese, Laufen oder Radfahren am Donaukanal, oder das reichhaltige Shopping- und Kulturangebot in der City genießen - Dein neues Zuhause vereint die perfekte Mischung aus Stadtleben, Ruhe und Erholung.

Die U3-Station Kardinal-Nagl-Platz erreichst du von den Wohnhäusern ebenso in wenigen Gehminuten wie die Straßenbahnlinie 18 und den Bahnhof Wien Mitte. Mit dem Auto bist du in wenigen Minuten auf der Flughafenautobahn und auf der Südosttangente.

Es stehen 2-, 3-, und 4-Zimmer-Wohnungen zu Ihrer Verfügung, welche durch ein durchdachtes Effizienzkonzept inklusive Balkon, Terrassen und Gärten ein besonderes Wohngefühl vermitteln.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos.

### **Ausstattung**

- Parkettböden in den Wohnräumen
- Vollausgestattete Küche mit allen Geräten
- Modern verflieste Sanitärräume mit Badewanne
- Hochwertiger Sonnenschutz
- Kellerabteile
- Tiefgaragenstellplätze um € 125,- brutto
- Kinderwagen- und Fahrradabstellräume

## **Öffentliche Verkehrsanbindung**

U-Bahnlinie U3 "Kardinal-Nagl-Platz" (ca. 5 Minuten)

Buslinie 77A, 80A

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

## **Nebenkosten**

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

## **Toller unverbauter Grünblick in den Prater**

Das Wohnhaus Erdberger Lände Nr. 36 zeichnet sich durch seine individuellen Wohnkonzepte aus, so stehen dir alle Möglichkeiten offen:

Ob Entspannen bei der Praterwiese, Laufen oder Radfahren am Donaukanal, oder das reichhaltige Shopping- und Kulturangebot in der City genießen - Dein neues Zuhause vereint die perfekte Mischung aus Stadtleben, Ruhe und Erholung.

Die U3-Station Kardinal-Nagl-Platz erreichst du von den Wohnhäusern ebenso in wenigen Gehminuten wie die Straßenbahnlinie 18 und den Bahnhof Wien Mitte. Mit dem Auto bist du in wenigen Minuten auf der Flughafenautobahn und auf der Südosttangente.

Die Wohnung befindet sich in der 7. Etage und verfügt über eine geräumige Wohnküche mit Kochnische und Waschmaschinenanschluss, zwei Schlafnischen, ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC, sowie einen Vorraum.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos.

## **Ausstattung**

- Parkettböden in den Wohnräumen
- Vollausgestattete Küche mit allen Geräten
- Modern verflieste Sanitärräume mit Badewanne

- Hochwertiger Sonnenschutz
- Kellerabteile
- Tiefgaragenstellplätze um € 125,- brutto
- Kinderwagen- und Fahrradabstellräume

#### **Ausstattung der Allgemeinbereiche:**

- Supermarkt und Drogerie direkt im Wohnhaus
- Gemeinschaftsräume
- Großzügige Terrasse mit Sonnendeck
- Indoor-Kinderspielraum
- 2 Kinderspielplätze auf dem Gelände
- Angrenzende Parkanlage mit Durchgang von Lände zu Dietrichgasse

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

#### **Öffentliche Verkehrsanbindung**

U-Bahnlinie U3 "Kardinal-Nagl-Platz" (ca. 10 Geh-Minuten)

Buslinie 77A, 80A





**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

### **Nebenkosten**

3 BMM Kautiön, Vertragsserrichtungsgebüür

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.



## **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.