



#0001008536

3 Zimmer + 2 Balkone am Donaukanal

1030 Wien



Mietpreis: 1.407,23 €
Wohnfläche: 66,60 m²
Zimmer: 3

IHR BETREUER



Mag. Nataliya Maystruk
Immobilientreuhänderin (Maklerin)
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
nataliya.maystruk@riv.at
+43 664 60 517 517 39





BESCHREIBUNG

Diese tolle Wohnung befindet sich im 2. Liftstock des erst vor 6 Jahren neu errichteten Hauses direkt am Donaukanal. Eine Wohnanlage mit Dorfcharakter begeistert alle, die nach Kombination aus Natur-Stadt-Infrastruktur suchen. Am Dorfplatzl trifft man sich im inzwischen stadtbekanntem Coffeshop mit besten Cupcakes Brass Monkey. Zu Mittag oder Abendessen lässt man sich mit asiatischen Leckereien von EBI 03 verwöhnen.

Fürs zu Hause kauft man beim BILLA direkt im Haus ein.

Die Wohnung selbst verfügt über eine sehr große und sonnige Wohnküche, die mit hochwertiger Küche und Siemens-Geräten ausgestattet ist, einem Schlafzimmer, einem weiteren Zimmer, Badezimmer und 2 Balkone.

WEITERE VORTEILE:

- + großzügige Fensterfronten
- + 2 Balkone ausgestattet mit Steckdose, Wasserhahn und Lichtkörper
- + Gegensprechanlage mit Videofunktion
- + hohe Türen (2,10 m)
- + UPC oder A1 Glasfasernetz
- + eigener Einlagerungsraum
- + Hauseingang hell und transparent, natürlich belichtetes Stiegenhaus
- + großzügiger Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Erd- bzw. Kellergeschoß, über Lift barrierefrei erreichbar
- + U3 Kardinal-Nagl-Platz in nur einigen Minuten erreichbar
- + nur wenige Gehminuten bis zum grünen Prater
- + ausgezeichnete Infrastruktur

Bedingungen

- fixes monatliches Nettoeinkommen mind. € 3.500,- netto erforderlich !!!
- Gehaltsnachweise über die letzten 3 Monate sind erforderlich.
- Das Mietverhältnis ist befristet, nach 1 Jahr und 3 Monaten kann mieterseitig erstmals gekündigt werden.

Energieausweisvorlagegesetz (EAVG)

Ein Energieausweis ist vorhanden und weist einen Heizwärmebedarf von nur 24,23 kWh/m² aus, dies entspricht der Energieklasse B.

Kautions: 3 Monatsmieten



Maklerservice & Bewertung

Ebenso haben wir Ihnen ein Mietanbot zur angefragten Wohnung beigelegt. Wir ersuchen Sie, das Mietanbot um Ihre persönlichen Daten, sowie die Angabe zu Ihrem Haushaltseinkommen zu ergänzen und im Falle Ihres Interesses nach Besichtigung unterfertigt samt Ausweiskopie (aller Mieter:innen) an den(die) Makler:in zu übergeben bzw. zu übersenden.

Bitte füllen Sie für den Fall der Mietanbotslegung auch die beiliegende Selbstauskunft für alle mietenden Person(en) aus und bereiten Sie bitte Ihre letzten 3 Gehaltsnachweise vor.

Die übergebene Vorschreibung (Betriebskosten, Gemeindeabgabe, etc.) wurde im Zuge der Objektaufnahme erhoben. Eventuelle Erhöhungen können nicht ausgeschlossen werden.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

| | |
|-----------------|---------------------|
| Objektkategorie | Wohnung |
| Nutzung | Wohnen |
| Vermarktungsart | Miete |
| Baujahr | 2018 |
| Baustatus | Abgeschlossen |
| Heizung | Zentralheizung: Gas |

FLÄCHEN

| | |
|--------------|-----------------------|
| Wohnfläche | ca. 67 m ² |
| Balkonfläche | ca. 14 m ² |

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

| | |
|----------------------------------|---|
| Ausstellungsdatum | 04.12.2015 |
| Gültig bis | 03.12.2025 |
| HWB-Wert (KWh/m ² /a) | 24,28 |
| HWB Klasse |  A |
| fGEE Wert | 0,84 |
| fGEE Klasse |  A |

AUFTEILUNG

| | |
|--------------------|---|
| Gesamtzimmeranzahl | 3 |
| Bäder | 1 |
| Toiletten | 1 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Balkone | 2 |

Fußbodenheizung
große Fensterfläche
hochwertige Parkettböden

MERKMALE

| | | | |
|-------------------|-----------------------------------|------|------|
| Sonderausstattung | Fahrstuhl / Lift, Barrierefrei | Lage | West |
|-------------------|-----------------------------------|------|------|



Maklerservice & Bewertung

Räume und Flächen

Fahrradraum

Alterskategorie

Neubau

Fußboden

Parkett

Möblierung

Teilmöbliert

Keller

Kellerabteil

Kücheneinrichtungen

Wohnküche

Sanitäreinrichtungen

Badewanne



**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

| | |
|-------------|---------------------------|
| Miete | 1.180,11 € inkl. 10% USt. |
| Summe Miete | 1.180,11 € inkl. USt. |

LAUFENDE KOSTEN

| | |
|-----------------|-------------------------|
| Betriebskosten | 138,14 € inkl. 10% USt. |
| Sonstige Kosten | 35,11 € inkl. USt. |
| Heizkosten | 31,92 € inkl. 20% USt. |
| Warmwasser | 21,95 € inkl. 10% USt. |

GESAMTKOSTEN

| | |
|----------------------------|-----------------------|
| Monatliche Gesamtbelastung | 1.407,23 € inkl. USt. |
| Mieter-Provision | Provisionsfrei |
| Kautions | 3 Bruttomonatsmieten |

NEBENKOSTEN

| | |
|--------------------|-------------------------|
| Vertragserrichtung | 290,00 € inkl. 20% USt. |
|--------------------|-------------------------|



LAGE UND UMGEBUNG

Bei diesem Objekt handelt es sich um den Neubau eines Wohnhauses in attraktiver Lage des 3. Wiener Gemeindebezirkes, nahe des Donaukanals und des grünen Praters.

Es besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung (U3 Kardinal Nagl Platz -> Gehweg: 4 Minuten) sowohl in die Innenstadt, als auch zum Flughafen Wien oder mit dem Bus 80A Richtung Praterstern sowie Bus 77A Richtung Rennweg oder Lusthaus.

Nahversorger sind entweder direkt im Haus (BILLA) oder an der nahe gelegenen ERDBERGSTRASSE: BILLA, EUROSPAR, BIPA sowie zahlreiche Kindergärten, Schulen, Kinderspielplätze, Restaurants und Kaffeehäuser - alles fußläufig erreichbar.

INFRASTRUKTUR

Verkehrsanbindung

< 500m: Erdberger Lände

Gaststätten

< 500m: Ebi

< 500m: Brass Monkey

< 500m: Pizzeria La Bella

Einkauf

< 500m: Henkel Shop

< 500m: MERKUR inside - KAISER

< 500m: Bäckerei Erdberg

< 500m: Eb Extra Blumen

Gesundheit

< 500m: Primar Doktor Gerahrd Mooseder

< 500m: Zahnlabor World Of Teeth - Müllner & Dr. Molnar Og

< 500m: Diplom Tierarzt Oistric Adelheid

Öffentliche Einrichtung

< 500m: Postfiliale 1006

Kultur & Freizeit



< 500m: Fitinn Fitnessstudio

Sonstiges

< 500m: BAWAG P.S.K.

< 500m: BP Autowäsche

< 500m: Aral

Bildung

< 500m: Hopp Hopp Hopp



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Info Mieter_Bestellerprinzip_7_23_](#)

[Selbstauskunft-Mieter \(003\)](#)

[Selbstauskunft-BÜRGE](#)

[Energieausweis_zusammenfassung_stiege 2 \(1\)](#)

[PLan Top 2.12](#)

[Mietanbot Erdberger Lände 2.12](#)

