



#0001008794

**helle 2 Zimmer, Blick auf Kahlenberg und Donaukanal, U3 Nähe**

1030 Wien



Mietpreis: 1.041,43 €

Wohnfläche: 47,70 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

#### 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 6. Liftstock des 2018 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 große und sonnige Wohnküche, die mit hochwertiger Küche und Siemens-Geräten ausgestattet ist, einem Schlafzimmer mit en-suite-Badezimmer und einer großen L-Förmigen Terrasse Richtung Westen.

### WEITERE VORTEILE:

- + großzügige Fensterfronten
- + Terrasse 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. € 2.600,- netto erforderlich !!!
- Gehaltsnachweise über die letzten 3 Monate sind erforderlich.
- Mietdauer: 5 Jahre. Nach 1 Jahr und 3 Monaten zum Monatsletzten kann mieterseitig erstmals gekündigt werden.

Kautions: 3 Monatsmieten



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Baujahr	2018
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	Tiefgarage (optional)

### FLÄCHEN

Wohnfläche	47,70 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	1,50 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	10,40 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

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

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Balkone	1

### MERKMALE

Sonderausstattung	Fahrstuhl / Lift, Barrierefrei	Lage	West
Räume und Flächen	Fahrradraum	Alterskategorie	Neubau
Fußboden	Parkett	Möblierung	Teilmöbliert



Keller

Kellerabteil

Sanitäreinrichtungen

Duschkabine

Kücheneinrichtungen

Wohnküche





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Miete	875,38 € inkl. 10% USt.
Summe Miete	875,38 € inkl. USt.

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	102,10 € inkl. 10% USt.
Sonstige Kosten	25,23 € inkl. USt.
Heizkosten	22,94 € inkl. 20% USt.
Warmwasser	15,77 € inkl. 10% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Gesamtbelastung	1.041,43 € 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 der Wohnhausanlage (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



GALERIE





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Info Mieter\\_Bestellerprinzip 7\\_23](#)

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

[Selbstauskunft-BÜRGE](#)

[Energieausweis\\_zusammenfassung\\_stiege 2 \(1\)](#)

[Plan Top 2.43](#)

[Mietanbot Erdberger Lände 26, Top 2.43](#)

[Rundgang Wohnung](#)

