



#0001008794

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

1030 Wien



Rent: 1.041,43 €

Living Area: 47,70 m²

Rooms: 2

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Rent
Year of construction	2018
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Gas
Car Spaces	Underground Garage (optional)

AREAS

Living Area	47,70 sqm
Cellar Area	1,50 sqm
Balcony Area	10,40 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	04.12.2015
Valid until	03.12.2025
HWB-Value (KWh/m ² /a)	24,28
HWB Class	 A
fGEE Value	0,84
fGEE Class	 A

SEGMENTATION

Total Rooms	2
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	1
Balconies	1

FEATURES

Special configuration	Elevator, Accessible	Location	West
Additional rooms and areas	Bike Room	Age	New Building



Maklerservice & Bewertung

Floor	Parquet	Furnished	Partially furnished
Cellar	Basement Storage Room	Sanitation	Show
Kitchen	Open Kitchen		





PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Net Rent	875,38 € incl. 10% VAT
Net Rent Sum	875,38 € incl. VAT

RUNNING COSTS

Running costs	102,10 € incl. 10% VAT
Other Costs	25,23 € incl. VAT
Heating Costs	22,94 € incl. 20% VAT
Warmwater	15,77 € incl. 10% VAT

TOTAL

Total Rent	1.041,43 € incl. VAT
Commission Rent	Without commission
Deposit	3 gross monthly rents

SIDECOSTS

Costs for contract	290,00 € incl. 20% VAT
--------------------	------------------------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

INFRASTRUCTURE

Transport

< 500m: Erdberger Lände

Gastronomy

< 500m: Ebi

< 500m: Brass Monkey

< 500m: Pizzeria La Bella

Shopping

< 500m: Henkel Shop

< 500m: MERKUR inside - KAISER

< 500m: Bäckerei Erdberg

< 500m: Eb Extra Blumen

Health

< 500m: Primar Doktor Gerahrd Mooseder

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

< 500m: Diplom Tierarzt Oistric Adelheid

Public Institution

< 500m: Postfiliale 1006

Recreation



< 500m: Fitinn Fitnessstudio

Other

< 500m: BAWAG P.S.K.

< 500m: BP Autowäsche

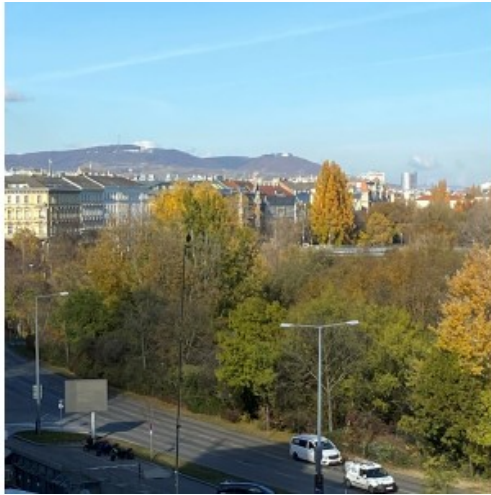
< 500m: Aral

Education

< 500m: Hopp Hopp Hopp



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Info Mieter_Bestellerprinzip_Makler_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](#)

