

## WASSER. WIESE. WIEN. - 3-Zimmer-Gartenwohnung an der Lände



**Objektnummer: 37447**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

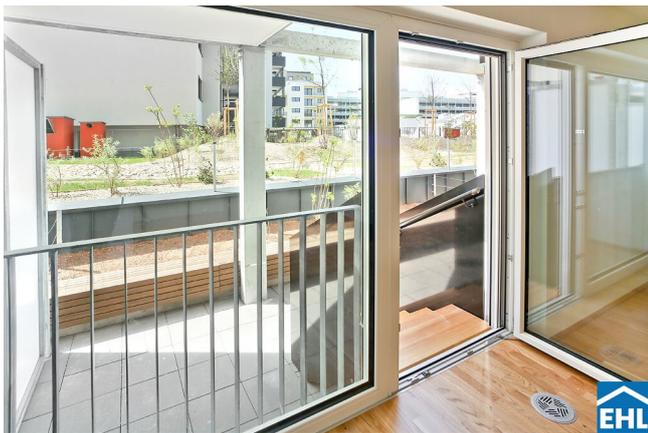
## Zahlen, Daten, Fakten

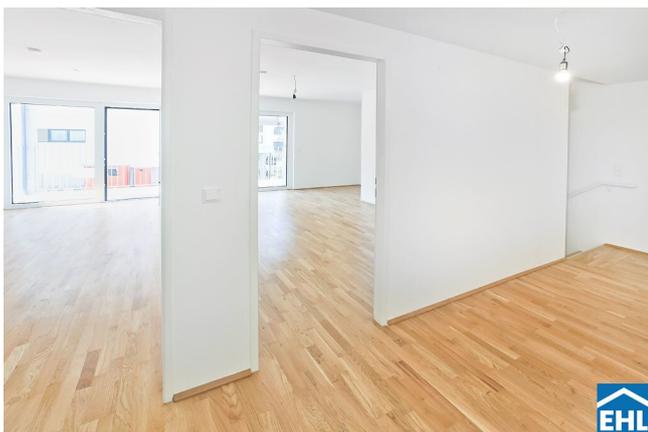
Adresse	Erdberger Lände 36
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,94 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	7,03 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 21,25 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	1.560,00 €
Kaltmiete (netto)	1.192,15 €
Kaltmiete	1.418,18 €
Betriebskosten:	226,03 €
USt.:	141,82 €
Provisionsangabe:	

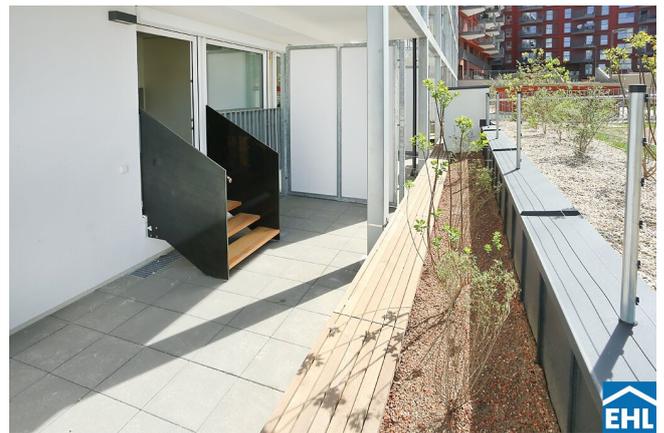
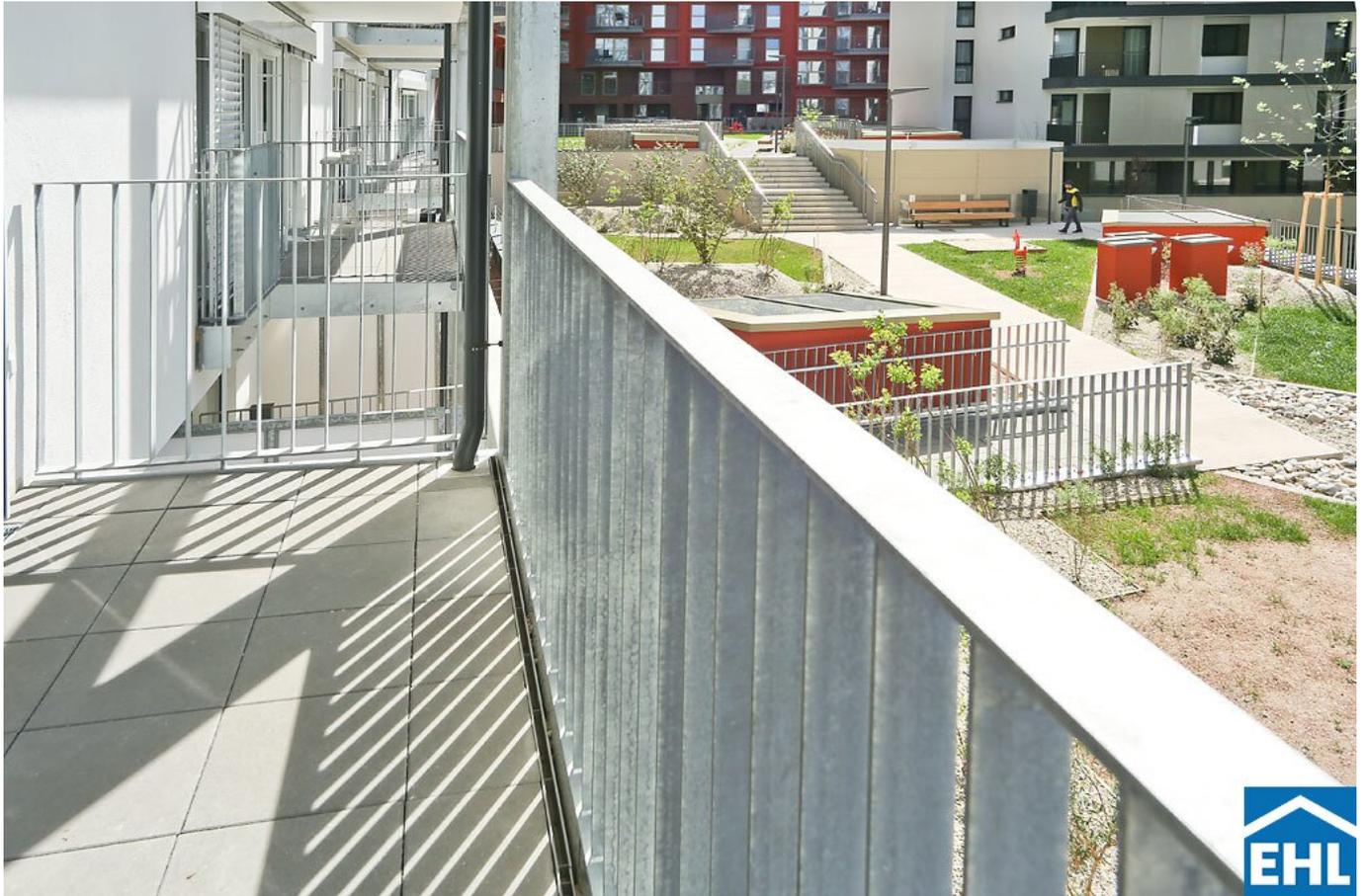
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner









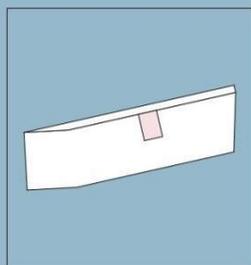
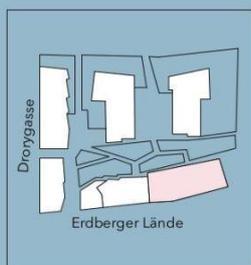




ERDBERGER LÄNDE  
Erdberger Lände 36, 1030 Wien

TOP 05 | OG 1 + OG 2

Wohnfläche:	77,94 m <sup>2</sup>
Terrasse + Balkon:	21,51 m <sup>2</sup>
Garten:	7,03 m <sup>2</sup>



Top 05

M 1:150



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 Wohnungsdetaillplan.



Vermietung durch



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



## Objektbeschreibung

### WASSER. WIESE. WIEN. - 3-Zimmer-Gartenwohnung 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.

Die Wohnung selbst streckt sich über das Erdgeschoss, sowie die 1. Etage und verfügt über eine geräumige Wohnküche, zwei Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, ein Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, einen Abstellraum, sowie einen Vorraum. Der Garten und der Balkon runden das Angebot ideal ab!

Bei den Fotos handelt es sich um **Musterfotos**.

### Ausstattung

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

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <425m

Apotheke <475m

Klinik <600m

Krankenhaus <800m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <200m

Universität <1.400m

Höhere Schule <800m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <425m

Bäckerei <450m

Einkaufszentrum <850m



**Sonstige**

Geldautomat <350m

Bank <350m

Post <475m

Polizei <275m

**Verkehr**

Bus <275m

U-Bahn <550m

Straßenbahn <550m

Bahnhof <575m

Autobahnanschluss <700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **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.