

## **Moderner Wohnungshit für zwei mit Balkon an der Lände!**



**Objektnummer: 39186**

**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:	39,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 18,42 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	1.050,01 €
Kaltmiete (netto)	841,45 €
Kaltmiete	954,55 €
Betriebskosten:	113,10 €
USt.:	95,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Michelfeit**





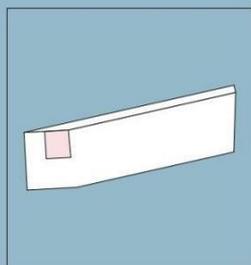
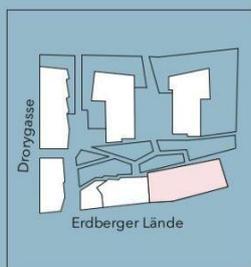




**ERDBERGER LÄNDE**  
Erdberger Lände 36, 1030 Wien

TOP 49 | OG 5

Wohnfläche: 39,00 m<sup>2</sup>  
Balkon: 6,23 m<sup>2</sup>



Top 49

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

## Moderner Wohnungshit für zwei mit Balkon 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 befindet sich im 5. Obergeschoss und verfügt über eine geräumige Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und WC, eine geräumige Abstellnische inklusive Waschmaschinenanschluss. Der 6m<sup>2</sup> große Balkon rundet das Wohngefühl perfekt ab!

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

**Bezug:** ab sofort

## 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