

## **Wunderschöne 2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit Weitblick**



**Objektnummer: 37418**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erdberger Lände 38
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,65 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,25 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	1.140,00 €
Kaltmiete (netto)	902,24 €
Kaltmiete	1.036,37 €
Betriebskosten:	134,13 €
USt.:	103,63 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Michelfeit**

EHL Wohnen GmbH









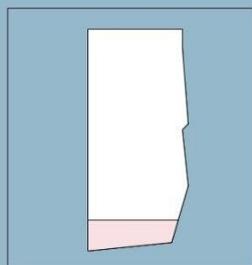
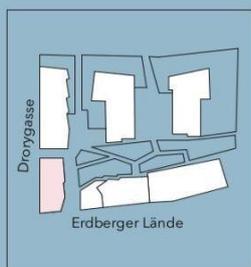




ERDBERGER LÄNDE  
Erdberger Lände 38, 1030 Wien

TOP 59 | STIEGE 2 | OG 9

Wohnfläche: 53,65 m<sup>2</sup>



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 Wohnungsdetaillplan.



Vermietung durch



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



# Objektbeschreibung

## Wunderschöne 2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit Weitblick

“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 9. Obergeschoss und verfügt über eine geräumige Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC, einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, sowie einen Vorraum.

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

## 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.