

3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage mit hoher Lebensqualität



Objektnummer: 86537

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Elizabeth-T.-Spira-Promenade
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,23 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Gesamtmiete	1.690,00 €
Kaltmiete (netto)	1.393,97 €
Kaltmiete	1.536,36 €
Betriebskosten:	142,39 €
USt.:	153,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Minarik

EHL Wohnen GmbH











VILLAGE PEAK HOMES



Top Nr. 7

Elizabeth-T.-Spira-Promenade 4
OG 2, 1030 Wien

Lage im Quartier



Lage im Gebäude



Flächen	
Zimmeranzahl	3
Wohnfläche	63,23 m ²
Loggia	-
Balkon	10,92 m ²
Terrasse	-
Garten	-
Kellerabteil	2,74 m ²

Kontakt

Claus Loidolt

+43 664 80 1873 259

wohnen@ubm-development.com

www.villageimdritten.at/peakhomes



**VILLAGE
IM DRITTEN**

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten (ausgenommen Sanitärausstattungsgegenstände). Flächenangaben basieren auf derzeitigem Planungsstand und können ausführungsbedingt geringfügig abgeändert werden. Ansonsten gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Mobeleinbauten sind Naturmaße zu nehmen. * Abweichende Raumhöhe siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Planstand: 28.11.2023

EIN PROJEKT VON

ARE
AUSTRIAN REAL ESTATE



Objektbeschreibung

3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage mit hoher Lebensqualität

Die Elizabeth T. Spira-Promenade befindet sich in einem modernen und urban entwickelten Teil des 3. Wiener Gemeindebezirks, unweit des Donaukanals. Die Lage bietet eine gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Lebensgefühl. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte wie BILLA, SPAR und Hofer sind fußläufig erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch Apotheken, Bäckereien, Cafés und kleinere Fachgeschäfte im nahegelegenen Stadtentwicklungsgebiet „Village im Dritten“.

Für Erholung im Freien sorgt der direkt angrenzende Donaukanal mit seinen Spazier- und Radwegen. In kurzer Distanz liegen auch größere Grünanlagen wie der Arenbergpark oder der Prater mit dem weitläufigen „Grünen Prater“, Wiens größter innerstädtischer Parklandschaft. Diese laden zu Sport, Freizeit und Naturgenuss ein.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und gliedert sich in eine helle Wohnküche mit Küchenzeile, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, sowie einen Vorraum. Der dazugehörige Balkon rundet das Wohnerlebnis perfekt ab und lädt zum gemütlichen Verweilen im Freien ein.

Ausstattung

- vollausgestattete Küchenzeile
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- hochwertige Parkbettböden in den Wohnräumen
- moderne Fliesen in den Nassräumen
- zugeordnetes Kellerabteil

Ein Lift und ein Fahrradabstellraum sind vorhanden.

Zusätzlich verfügt das Haus über Allgemeinflächen wie einen Co-Working Space und einen Gemeinschaftsraum.

Öffentliche Verkehrsanbindung

- Straßenbahnlinie 18
- Buslinien 74A, 80A
- S-Bahn-Station St. Marx

Beziehbar ab 15.08.2025

zzgl. Warmwasser € 22,18 netto + 2,22 Ust = € 24,40 brutto

zzgl. Heizkosten € 25,35 netto + 5,07 Ust = € 30,42 brutto

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap