

Modernes Wohnen Nähe SMZ-Ost!



Objektnummer: 70729

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

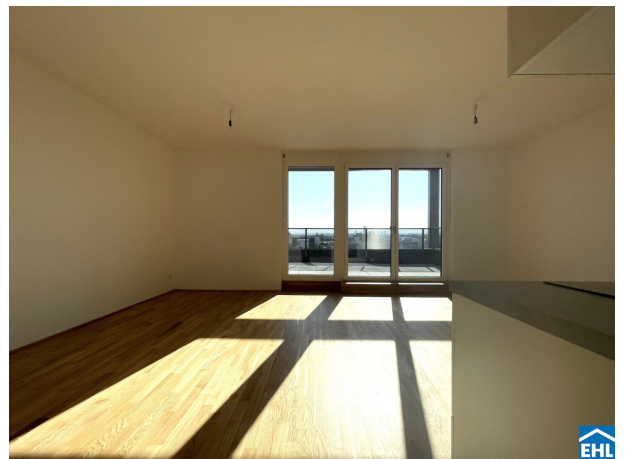
Adresse	Erzherzog-Karl-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,72 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 40,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	1.594,89 €
Kaltmiete (netto)	1.267,30 €
Kaltmiete	1.449,90 €
Betriebskosten:	182,60 €
USt.:	144,99 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

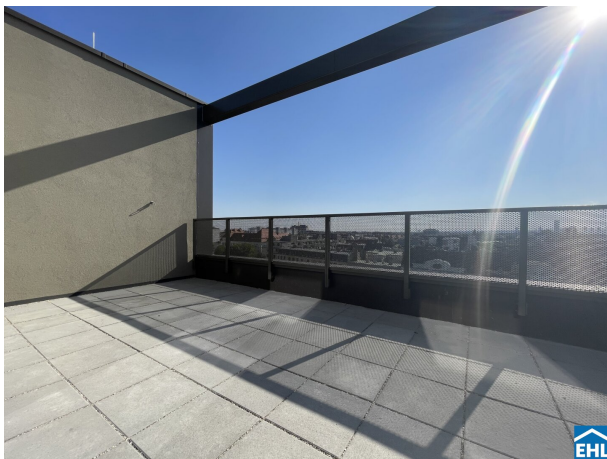
Ihr Ansprechpartner



Egon-Adrian Toth, B.A.













Erzherzog 134a
Karl-Straße



TOP 38

Wohnräume	74,72 m ²
Terrasse	38,18 m ²
SUMME	112,90 m²

Maßstab 1:100
Stand 01.02.2023

Ausstattung gemäß
Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - abgesehen vom
Badezimmer, Wischtisch und WC - ist nicht Bestandteil des
Lieferumfangs und dient als Einrichtungsbeispiel. Alle
dargestellten Speisegeräte haben symbolischen Charakter.
Spielplatz und Gartengestaltung ist im Kaufpreis nicht
enthalten. Druck- und Geklebte, sowie andere
bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnung
C/134a - Angelen und können sich durch die
geringfügig ändern. Maßstäblich ist in jedem Fall die



Objektbeschreibung

Modernes Wohnen Nähe SMZ-Ost!

Auf einem rund 1.100 m² großen Grundstück entstand dieses attraktive Wohngebäude in der **Erzherzog-Karl-Straße 134a**. Ein optimaler Mix aus 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen verteilt sich auf 40 Einheiten mit durchdachten Grundrissen in 7 Etagen. Die Liegenschaft befindet sich im westlichen Teil des 22. Bezirks Donaustadt und wird im Norden durch die Erzherzog-Karl-Straße und im Süden durch den Hausgrundweg begrenzt. In der unmittelbaren Umgebung findet man einige kleine Grünanlagen. Die Sportanlage Stadlau, mit unterschiedlichsten Freizeitmöglichkeiten wie Kletterhalle, Freibad und einen Fußballplatz, ergänzen das Angebot optimal.

Das Projekt und die Hausausstattung:

Das Wohnprojekt in der Erzherzog-Karl-Straße bietet 40 helle, freundliche und kompakte Mietwohnungen von 41m² bis 82m², sowie zwei Miethäuser mit Eigengarten. Alle Wohnungen verfügen über eine Freifläche und bieten somit besonders hohe Wohnqualität.

- Tiefgaragenplätze
- Fahrrad-/Kinderwagenraum
- Kellerabteil zu jeder Wohnung

Die Ausstattung:

- Kunststoff-/Alu-Fenster 3-fach verglast
- Außenliegender Sonnenschutz
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Echtholz-Parkett

- Einbauküchen mit E-Geräten
- Hochwertige Sanitärausstattungen
- Freiflächen in Form von Gärten, Balkone und Loggien

Heizung und Warmwasser:

zzgl. Heizung EUR 116,57 brutto

zzgl. Warmwasser EUR 90,41 brutto

Die Lage und Infrastruktur:

Das Projekt befindet sich in einer der aufstrebendsten Lagen des 22. Bezirks. Die U-Bahnstationen der Linie U2 „Hardeggasse“ und „Aspernstraße“ sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und auch die Haltestelle der Straßenbahnlinie 25 befindet sich quasi direkt vor Ihrer Haustüre. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Ärzte (Ärztzentrum „MED22“), Schulen und Kindergärten sind allesamt in der Umgebung angesiedelt. Das Shoppingcenter „Donauzentrum“ sorgt mit über 200 Geschäften und Gastronomiebetrieben, sowie einem Kino für Shoppingvergnügen und ausreichend Freizeitaktivitäten. Unweit davon kann man sich aber genauso an der Alten Donau entspannen und die Natur genießen. Die unmittelbare Nähe zum Donauspital sowie der Schule für allgemeine Gesundheits- und Krankenpflege bietet zusätzliche Attraktivität für das Projekt.

- U-Bahn: U2 Stationen „Hardeggasse“ und „Aspernstraße“
- Straßenbahnlinie: 25
- Buslinien: 26A, 86A, 87A, 95A, 96A
- Schnellbahn: S80, Regionalzüge „Erzherzog-Karl-Straße“

Befristung: 3 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Bezug: ab sofort

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

Nebenkosten:

4 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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <3.500m

Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <750m

Verkehr



Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <750m

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.