

**U3 Kardinal-Nagl-Platz - repräsentativer 3 Zimmer Altbau  
mit separater Einbauküche**



**Objektnummer: 6876/1418**

**Eine Immobilie von BRI Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	79,66 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	79,66 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	79,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 119,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,91
<b>Gesamtmiete</b>	1.350,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.177,68 €
<b>Kaltmiete</b>	1.350,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	172,32 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Michelle Gnadenberger**

BRI Immobilienmakler GmbH  
Peter-Jordan-Straße 8  
1190 Wien









## Objektbeschreibung

1030 Wien Erdbergstraße

repräsentative 3 Zimmer Altwohnung mit separater Einbauküche,

die Wohnung ist zur Zeit noch vermietet und kann ab dem 01. April 2025 bezogen werden,

die U3 Station Kardinal-Nagl-Platz sowie die Buslinien 74A, 77A und 80A sind nur eine Gehminute entfernt,

2. Liftstock (die Wohnung befindet sich im Halbstock zwischen dem 2. und dem 3. Stock),

79,66m<sup>2</sup> Wohnfläche,

Wohnzimmer, Schlafzimmer (inkl. großem Schwebetürenschränk), Arbeitszimmer, separate Einbauküche (inkl. Geschirrspüler und Waschmaschinenanschluss) mit Essplatz, Vorzimmer (inkl. großem Einbauschränk),

Bad mit Wanne,

separates WC,

Gasetagenheizung,

Mietdauer: 3 Jahre,

verfügbar: ab sofort,

die Wohnung verfügt über kein Kellerabteil,

BMM: € 1.350,00 ( inkl. BK )

### **Nebenkosten bei Anmietung:**

Kautions: 3BMM

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 <500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap