



#0001008536

## 3 Zimmer + 2 Balkone am Donaukanal

1030 Wien



Rent: 1.407,23 €

Living Area: 66,60 m<sup>2</sup>

Rooms: 3

### YOUR CUSTODIAN



Mag. Nataliya Maystruk  
Immobilientreuhänderin (Maklerin)  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
nataliya.maystruk@riv.at  
+43 664 60 517 517 39





## DESCRIPTION

Diese tolle Wohnung befindet sich im 2. Liftstock des erst vor 6 Jahren neu errichteten Hauses direkt am Donaukanal. Eine Wohnanlage mit Dorfcharakter begeistert alle, die nach Kombination aus Natur-Stadt-Infrastruktur suchen. Am Dorfplatzl trifft man sich im inzwischen stadtbekanntem Coffeshop mit besten Cupcakes Brass Monkey. Zu Mittag oder Abendessen lässt man sich mit asiatischen Leckereien von EBI 03 verwöhnen.

Fürs zu Hause kauft man beim BILLA direkt im Haus ein.

Die Wohnung selbst verfügt über eine sehr große und sonnige Wohnküche, die mit hochwertiger Küche und Siemens-Geräten ausgestattet ist, einem Schlafzimmer, einem weiterem Zimmer, Badezimmer und 2 Balkone.

### WEITERE VORTEILE:

- + großzügige Fensterfronten
- + 2 Balkone ausgestattet mit Steckdose, Wasserhahn und Lichtkörper
- + Gegensprechanlage mit Videofunktion
- + hohe Türen (2,10 m)
- + UPC oder A1 Glasfasernetz
- + eigener Einlagerungsraum
- + Hauseingang hell und transparent, natürlich belichtetes Stiegenhaus
- + großzügiger Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Erd- bzw. Kellergeschoß, über Lift barrierefrei erreichbar
- + U3 Kardinal-Nagl-Platz in nur einigen Minuten erreichbar
- + nur wenige Gehminuten bis zum grünen Prater
- + ausgezeichnete Infrastruktur

### Bedingungen

- fixes monatliches Nettoeinkommen mind. € 3.500,- netto erforderlich !!!
- Gehaltsnachweise über die letzten 3 Monate sind erforderlich.
- Das Mietverhältnis ist befristet, nach 1 Jahr und 3 Monaten kann mieterseitig erstmals gekündigt werden.

### Energieausweisvorlagegesetz (EAVG)

Ein Energieausweis ist vorhanden und weist einen Heizwärmebedarf von nur 24,23 kWh/m<sup>2</sup> aus, dies entspricht der Energieklasse B.

Kautions: 3 Monatsmieten



**Maklerservice & Bewertung**

Ebenso haben wir Ihnen ein Mietanbot zur angefragten Wohnung beigelegt. Wir ersuchen Sie, das Mietanbot um Ihre persönlichen Daten, sowie die Angabe zu Ihrem Haushaltseinkommen zu ergänzen und im Falle Ihres Interesses nach Besichtigung unterfertigt samt Ausweiskopie (aller Mieter:innen) an den(die) Makler:in zu übergeben bzw. zu übersenden.

Bitte füllen Sie für den Fall der Mietanbotslegung auch die beiliegende Selbstauskunft für alle mietenden Person(en) aus und bereiten Sie bitte Ihre letzten 3 Gehaltsnachweise vor.

Die übergebene Vorschreibung (Betriebskosten, Gemeindeabgabe, etc.) wurde im Zuge der Objektaufnahme erhoben. Eventuelle Erhöhungen können nicht ausgeschlossen werden.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Rent
Year of construction	2018
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Gas

### AREAS

Living Area	ca. 67 sqm
Balcony Area	ca. 14 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	04.12.2015
Valid until	03.12.2025
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	24,28
HWB Class	 A
fGEE Value	0,84
fGEE Class	 A

### SEGMENTATION

Total Rooms	3
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	2
Balconies	2

Fußbodenheizung  
große Fensterfläche  
hochwertige Parkettböden

### FEATURES

Special configuration	Elevator, Accessible	Location	West
-----------------------	----------------------	----------	------



**Maklerservice & Bewertung**

Additional rooms and areas	Bike Room	Age	New Building
Floor	Parquet	Furnished	Partially furnished
Cellar	Basement Storage Room	Kitchen	Open Kitchen
Sanitation	Bathtub		





## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Net Rent	1.180,11 € incl. 10% VAT
Net Rent Sum	1.180,11 € incl. VAT

### RUNNING COSTS

Running costs	138,14 € incl. 10% VAT
Other Costs	35,11 € incl. VAT
Heating Costs	31,92 € incl. 20% VAT
Warmwater	21,95 € incl. 10% VAT

### TOTAL

Total Rent	1.407,23 € incl. VAT
Commission Rent	Without commission
Deposit	3 gross monthly rents

### SIDECOSTS

Costs for contract	290,00 € incl. 20% VAT
--------------------	------------------------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Bei diesem Objekt handelt es sich um den Neubau eines Wohnhauses in attraktiver Lage des 3. Wiener Gemeindebezirkes, nahe des Donaukanals und des grünen Praters.

Es besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung (U3 Kardinal Nagl Platz -> Gehweg: 4 Minuten) sowohl in die Innenstadt, als auch zum Flughafen Wien oder mit dem Bus 80A Richtung Praterstern sowie Bus 77A Richtung Rennweg oder Lusthaus.

Nahversorger sind entweder direkt im Haus (BILLA) oder an der nahe gelegenen ERDBERGSTRASSE: BILLA, EUROSPAR, BIPA sowie zahlreiche Kindergärten, Schulen, Kinderspielplätze, Restaurants und Kaffeehäuser - alles fußläufig erreichbar.

## INFRASTRUCTURE

### Transport

< 500m: Erdberger Lände

### Gastronomy

< 500m: Ebi

< 500m: Brass Monkey

< 500m: Pizzeria La Bella

### Shopping

< 500m: Henkel Shop

< 500m: MERKUR inside - KAISER

< 500m: Bäckerei Erdberg

< 500m: Eb Extra Blumen

### Health

< 500m: Primar Doktor Gerahrd Mooseder

< 500m: Zahnlabor World Of Teeth - Müllner & Dr. Molnar Og

< 500m: Diplom Tierarzt Oistric Adelheid

### Public Institution

< 500m: Postfiliale 1006

### Recreation



< 500m: Fitinn Fitnessstudio

Other

< 500m: BAWAG P.S.K.

< 500m: BP Autowäsche

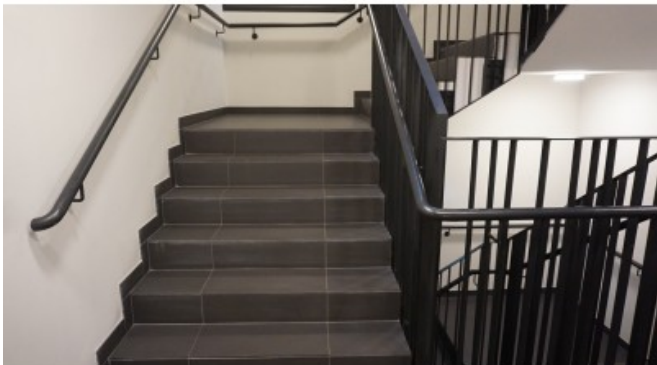
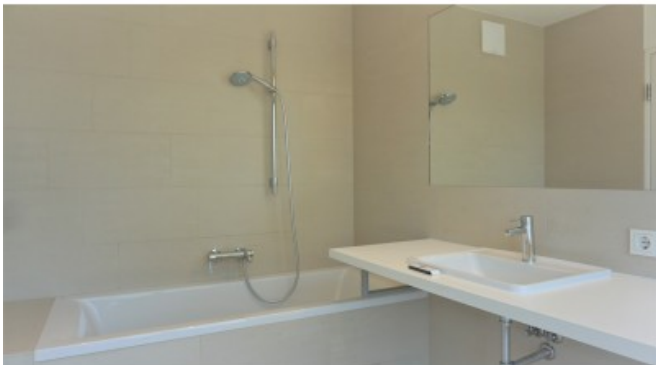
< 500m: Aral

Education

< 500m: Hopp Hopp Hopp



### GALLERY



**Raiffeisen**  
Vertrags-Wohnung  
[www.rvw.at](http://www.rvw.at)



**LAEND YARD**

**Erdberger Lände 26**  
Top 13 Stiege 2 2. Obergeschoß  
LIVING 2

Wohnfläche	7 Zimmer
ca. 69,93 m <sup>2</sup>	2 Bäder
	1 Zimmer
	1 Bad
	1 WC
	1 KÜ
	1 Balkon
	1 Terrasse
	1 Keller



**BEHF**

Erdberger Lände 26, 1020 Wien

Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ausschließlich für den Informationszweck. Raiffeisen Immobilien AG ist nicht haftbar für den Inhalt der Informationen. Die Informationen sind ausschließlich für den Informationszweck. Die Informationen sind ausschließlich für den Informationszweck. Die Informationen sind ausschließlich für den Informationszweck.

RAIFFEISEN  
CA IMMO  
JP



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Info Mieter\\_Bestellerprinzip\\_Makler\\_7\\_23\\_](#)

[Selbstauskunft-Mieter \(003\)](#)

[Selbstauskunft-BÜRGE](#)

[energieausweis\\_zusammenfassung\\_stiege 2 \(1\)](#)

[PLan Top 2.12](#)

[Mietanbot Erdberger Lände 2.12](#)

