

**ERSTBEZUG! 3 Zimmer Dachgeschossraum mit 38 m<sup>2</sup>  
Terrassen - 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 <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 40,70 kWh / m <sup>2</sup> * 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



**Andreas Minarik**







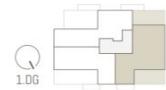






# Erzherzog 134a

Karl-Straße



1.DG

## TOP 38

Wohnräume	74,72 m <sup>2</sup>
Terrasse	38,18 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>112,90 m<sup>2</sup></b>

Maßstab 1:100  
Stand 01.02.2023

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Badewanne, Wischtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient als Einrichtungsbeispiel. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Spielplatz und Gartengestaltung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Gabelziehen, sowie sonstige bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnung ist im Kaufpreis nicht enthalten und können sich durch die geringfügig ändern. Maßstäblich ist in jedem Fall die



# Objektbeschreibung

## 3 Zimmer Dachgeschosstraum mit 38 m<sup>2</sup> Terrassen - Nähe SMZ-Ost!

Auf einem rund 1.100 m<sup>2</sup> 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 41m<sup>2</sup> bis 82m<sup>2</sup>, 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 (Ärztezentrum „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 Kautio, 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