

1030 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56436

Nähe U3 Erdberg II 3-Zimmer mit separater Küche II an der Erdbergstraße



Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

Nähe U3 Erdberg II 3-Zimmer mit separater Küche II an der Erdbergstraße



Lage

Erdberg, Schlachthausgasse

Zwischen U3 Station Erdberg und Schlachthausgasse * 4. Stock *** 3-Zimmer mit separater Küche *** Nähe Erdbergstraße *** unbefristet**

Ideal für Pärchen, WG's und Familien

Hardfacts

3-Zimmer

separate Küche

4. Stockwerk (kein Lift vorhanden)

ca 72m² Wohnfläche

Gas-Etagenheizung

Kellerabteil vorhanden

Fahrradraum im Keller und Fahrradabstellplatz im Innenhof vorhanden

Nähe: Erdbergstraße, Schlachthausgasse, Erdberger-Lände, Südosttangente

Öffentliche Anbindung: U3 Erdberg bzw Schlachthausgasse / Buslinie 77A bzw 80A, Straßenbahnlinie 18

Befristung: unbefristet

Verfügbarkeit: ab 01.04.2026

Wohnung

Die Wohnung liegt im 4. Stock und ist über das Stiegenhaus zu erreichen.

Aufteilung: Zimmer 1, Zimmer 2, Zimmer 3, Küche, Vorraum, Badezimmer mit WC, Kellerabteil

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Waschbecken ausgestattet.

Die Küchenausstattung erfolgt nach Absprache mit der Hausverwaltung.

Beheizt wird das Objekt mittels Gas-Etagenheizung.

Die Therme befindet sich im Badezimmer.

Die Wohnung wird unbefristet vermietet.

Kostenaufschlüsselung

Bruttomonatsmiete inkl 10% USt = 1.057,76 Euro

Kautions = 5.000 Euro

Haben wir Ihr Interesse geweckt ?

Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Alle Angaben haben wir vom Eigentümer erhalten. Diese sind daher ohne Gewähr.

Besuchen sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit zahlreichen aktuellen TOP- Objekten!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

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.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 72,09 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 72,09 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
		Beziehbar:	01.04.2026
Etage:	4. Etage / Hochparterre vorhanden	Mietdauer:	unbefristet
Zimmer:	3	Mobiliar:	Küche, Bad
Bäder:	1	Heizung:	Etagenheizung
WCs:	1		
Keller:	1	Lagebewertung:	gut
		Lärmpegel:	Ruhelage
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Altbau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	1900
		Ausrichtung:	Südwesten
		Energieausweis	
		HWB:	 137,6 kWh/m ² a

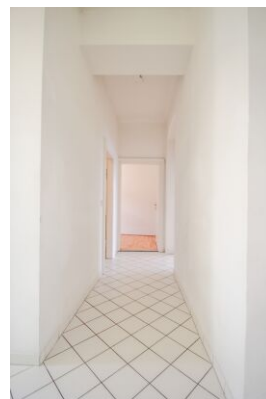
Ausstattung

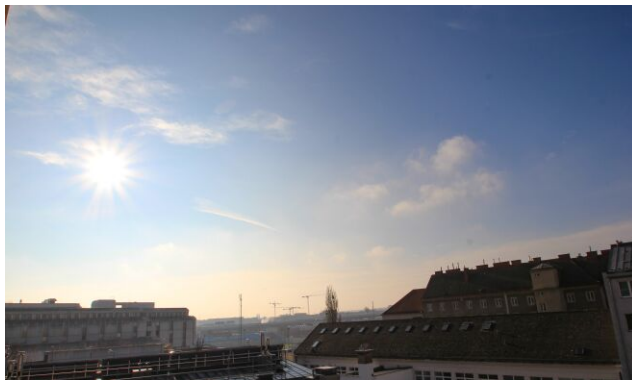
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Badewanne, Bad mit WC
Befeuerung:	Gas	Küche:	Einbauküche
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick	Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Gartennutzung
Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster		

Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.057,76 €	Kaution:	5.000 Euro
Miete:	757,48 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	204,12 €		
Umsatzsteuer:	96,16 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.057,76 €		

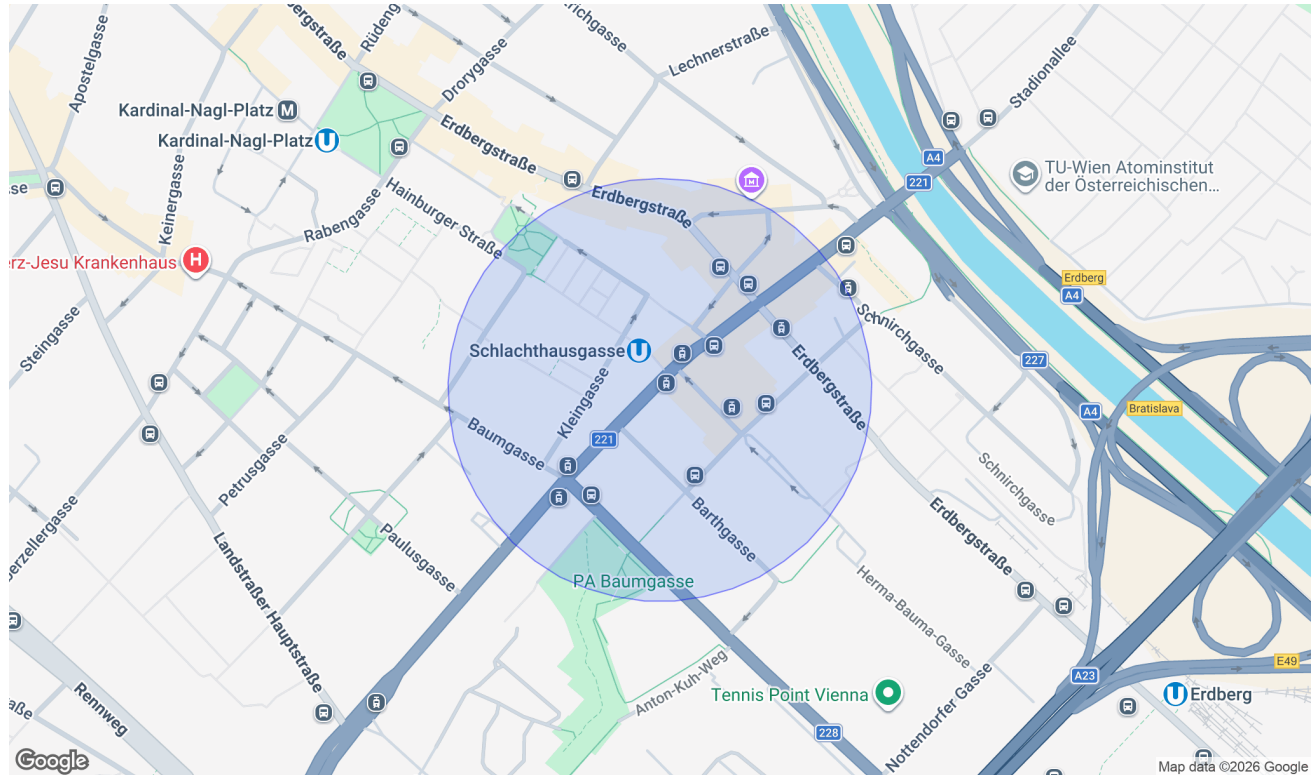
Weitere Fotos





Lage

1030 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	500 m

Kinder & Schulen

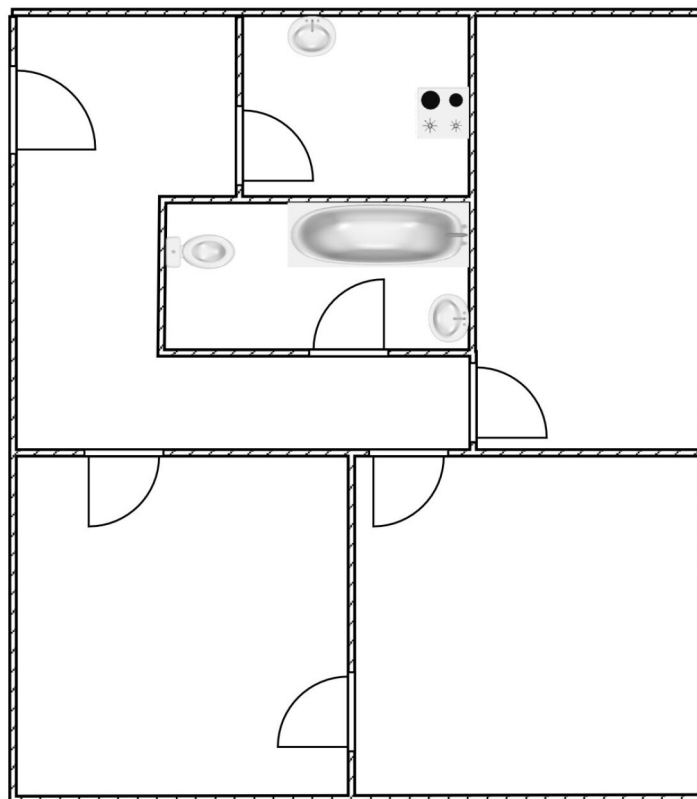
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	1.000 m

Sonstige

Geldautomat	1.000 m
Bank	500 m
Post	1.000 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



Die Planskizze dient nur der Veranschaulichung und ist nicht maßstabsgetreu!

Manchmal ist der Schritt vom Mieten zum Kaufen kleiner, als man denkt.

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanzierbar ist.

Schon einmal daran gedacht, zu kaufen anstatt zu mieten? Sie werden überrascht sein, welche Möglichkeiten Sie mit den maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von AWFS haben.

Mieten war gestern - heute investieren und profitieren:

- **Wert schaffen** - ins eigene Eigenheim investieren
- **Sicherheit gewinnen** - Schutz vor Mieterhöhungen
- **Freiheit leben** - Zuhause frei gestalten
- **Wertsteigerungspotenzial nutzen** - nachhaltige Kapitalanlage
- **Für später vorsorgen** - langfristig Lebensqualität erhalten

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter-Tochter-Power-Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886

Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917

E-Mail info@awfs.at