

**Klimatisierte Wohnung perfekt für Pärchen**



ESTINA  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 22408**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arnethgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2020
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,21 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	1.250,00 €
Kaltmiete (netto)	1.018,34 €
Kaltmiete	1.136,37 €
Betriebskosten:	118,03 €
USt.:	113,63 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Edita Drina**

ESTINA Immobilien GmbH



ESTINA  
IMMOBILIEN



ESTINA  
IMMOBILIEN



ESTINA  
IMMOBILIEN



ESTINA  
IMMOBILIEN

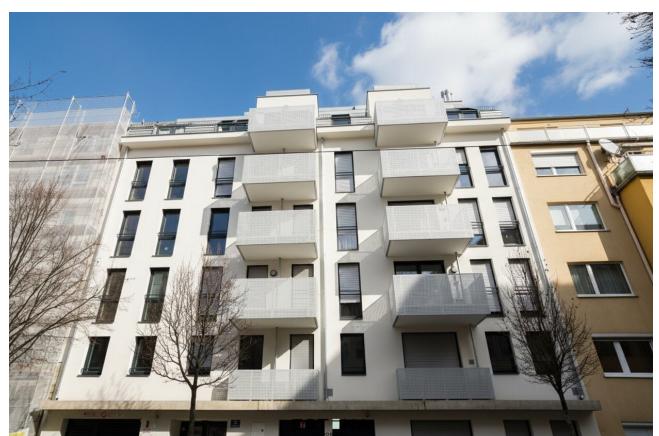


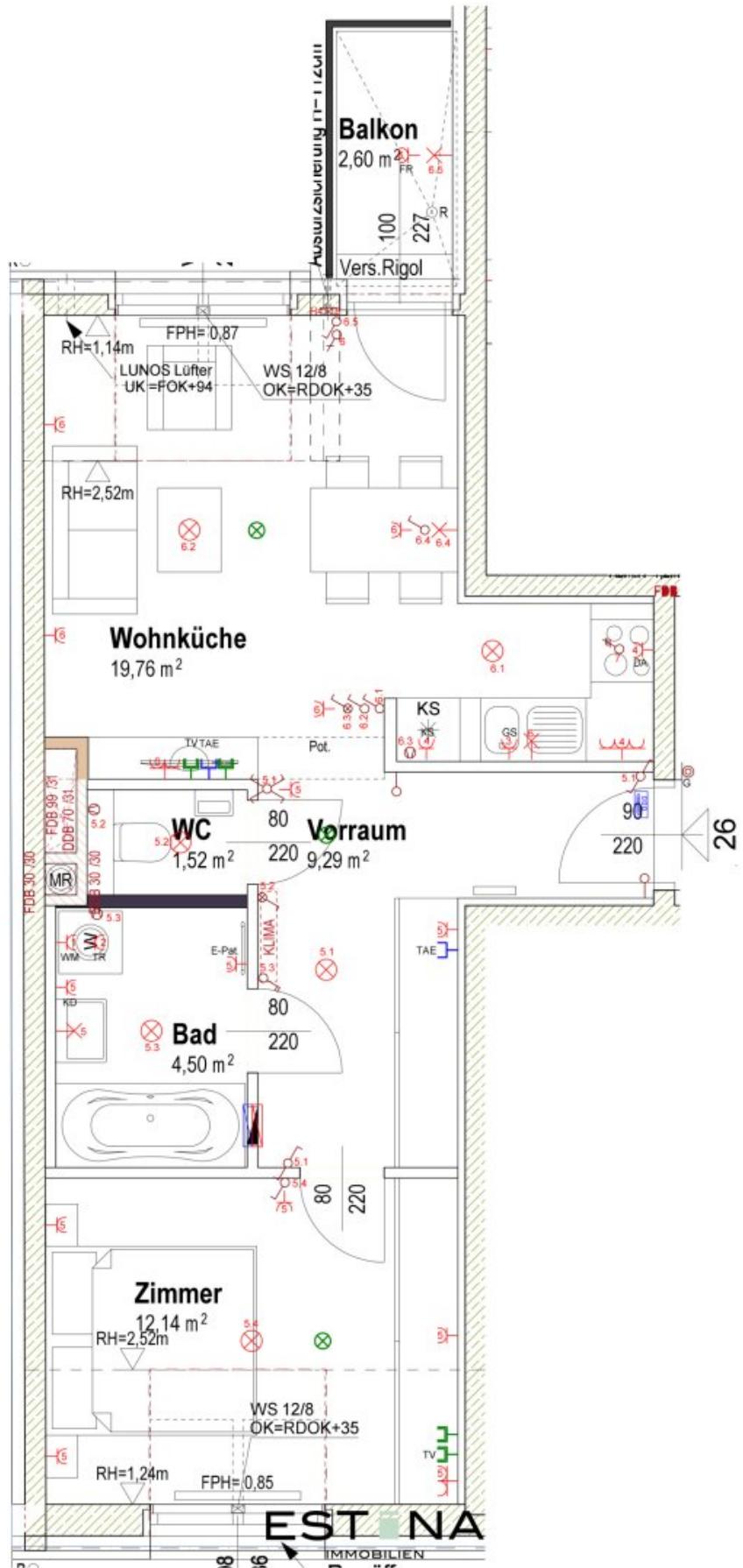
ESTINA  
IMMOBILIEN



ESTINA  
IMMOBILIEN







# Objektbeschreibung

Zur **Vermietung** gelangt eine **freundliche 2-Zimmer Wohnung** mit **Balkon** in einer modernen Wohnhausanlage unweit der Ottakringer Brauerei.

Die Wohnung liegt im **Dachgeschoss** und verfügt über einen **ruhig gelegenen Balkon**, der direkt von der **Wohnküche** aus zu begehen ist. Die Wohnung ist zusätzlich mit einer Klimaanlage ausgestattet. Dieses feine Zuhause ist mit einer **modernen Küche** ausgestattet und somit **perfekt für Pärchen oder Singles** geeignet.

## Raumaufteilung:

- großzügiger Vorräum
- heller Wohnraum mit optisch abgetrennter Küche
- gemütliches Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette mit Handwaschbecken
- Kellerabteil

## Besonderheiten:

- Klimaanlage
- eleganter Echtholz-Parkettboden
- hochwertige Fliesen in den Nassräumen
- elektronische Außenbeschattung
- Markenküche mit Miete-Geräten
- durchdachte Raumaufteilung
- Video-Gegensprechanlage

## Infrastruktur:

In der nahegelegenen Ottakringer Straße sind sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs und

zahlreiche Restaurants in kurzer fußläufiger Distanz. **Die U-Bahn Linie U3 (Station Ottakring) oder die Straßenbahlinie 2 sind nur ca. 6 Minuten zu Fuß entfernt.** In 13 Minuten erreichen Sie die **Mariahilfer Straße (Station Westbahnhof)**. Ebenso befindet sich das Wilhelminenspital in unmittelbarer Nähe. Das fußläufig erreichbare **Freizeitzentrum auf der Schmelz** bietet Erholungssuchenden und Sportbegeisterten eine Vielzahl von Möglichkeiten zur Bewegung im Freien oder bestens ausgestattete Sportstätten.

#### **Öffentliche Anbindung:**

U-Bahn: U3 Ottakring ca. 6 Gehminuten entfernt

Straßenbahlinie: 2, 10, 44, 46

Buslinie: 10A, 45A, 46A

S-Bahn: S 45 Wien Ottakring

#### **Kosten:**

Miete: € 1.250,00 inkl. BK und 10% USt.

Kaution: € 3.750,00

Mietvertragsvergebührungs Brutto: € 155,- inkl. USt. (einmalig)

Zusätzlich kann ein **Garagenstellplatz ab € 90,00** Bruttomiete angemietet werden.

Im Innenhof gibt es **Hochbeete** zu mieten, Kosten pro Monat € 24,00 Brutto.

Zusätzlich steht allen Bewohnern ein großzügiger Kinderwagen- und Fahrradabstellraum zur Verfügung.

#### **Kontakt:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau **Edita Drina** unter **drina@estina.at** oder mobil unter **0676 480 32 48**.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.