

## **4-Zimmer DG-Wohntraum mit 130m<sup>2</sup> Terrassen und privatem Pool!**



**Objektnummer: 92874**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**



## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arnethgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,86 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Gesamtmiete	3.499,00 €
Kaltemiete (netto)	2.853,77 €
Kaltemiete	3.180,91 €
Betriebskosten:	327,14 €
USt.:	318,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Egon-Adrian Toth, B.A.**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1



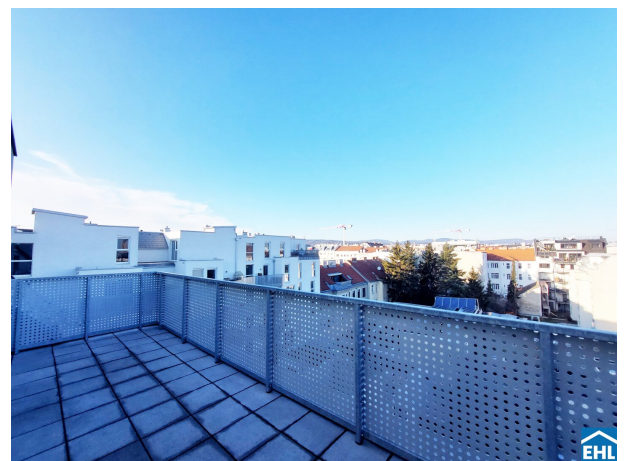
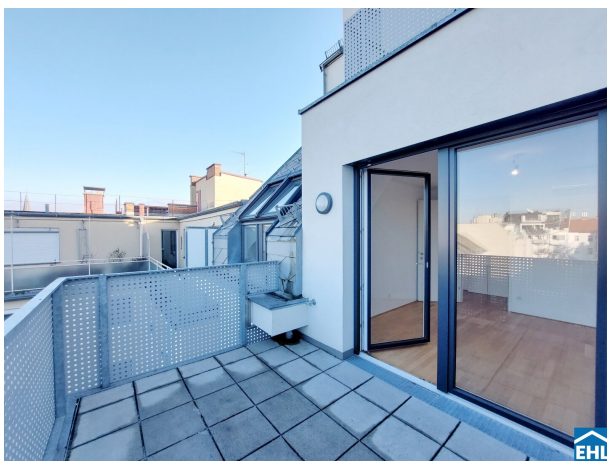


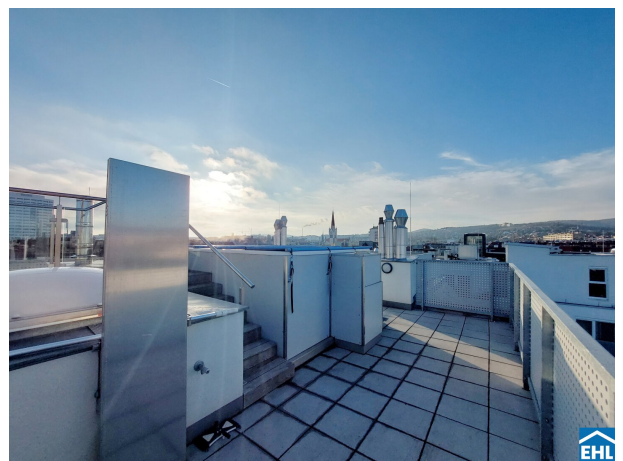




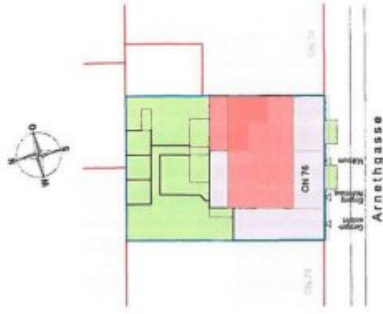












WOHNHAUS WIEN 16  
ARNETHGASSE 76

TOP	28
GESCHOSS:	1./2.DG/DDS
Vorraum	5,96 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	5,62 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,85 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,61 m <sup>2</sup>
Flur	5,13 m <sup>2</sup>
WC	3,54 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,70 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	31,00 m <sup>2</sup>
Küche	29,40 m <sup>2</sup>
SR	4,26 m <sup>2</sup>
Bad	7,65 m <sup>2</sup>
Flur	5,14 m <sup>2</sup>
WOHNFLÄCHE:	130,86 m <sup>2</sup>
Balkon	8,07 m <sup>2</sup>
Terrasse	131,03 m <sup>2</sup>

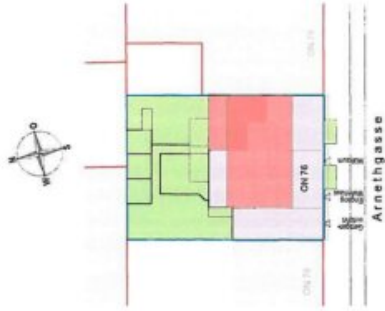


STAND 16.11.2020



Kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr  
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmung vorbehalten  
Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet  
Die Angabe der Flächen ist ohne Gewähr  
Strichart dem statische Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundaussattung  
Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen





**WOHNHAUS WIEN 16  
ARNETHGASSE 76**

TOP	28
GESCHOSS:	1./2.DG/DDS
Vorraum	5,96 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	5,62 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,85 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,61 m <sup>2</sup>
Flur	5,13 m <sup>2</sup>
WC	3,54 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,70 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	31,00 m <sup>2</sup>
Küche	29,40 m <sup>2</sup>
SR	4,26 m <sup>2</sup>
Bad	7,65 m <sup>2</sup>
Flur	5,14 m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE:</b>	<b>130,86 m<sup>2</sup></b>
Balkon	8,07 m <sup>2</sup>
Terrasse	131,03 m <sup>2</sup>



STAND 16.11.2020



Kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr  
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmung vorbehalten  
Dieser Plan ist zur Orientierung und zur Veranschaulichung der Einbaumöbel nicht geeignet  
Für die Ausführung sind die Angaben im Grundriss und in den Schnittzeichnungen zu berücksichtigen  
Schnittwert detaillierte Einreichung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung  
Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen

DACHDRAUFSICHT



## Objektbeschreibung

### 4-Zimmerwohnung mit privatem Pool!

Die Arnethgasse 76 befindet sich in attraktiver Lage im 16. Wiener Gemeindebezirk Ottakring, einem aufstrebenden Stadtteil mit urbanem Flair und hoher Lebensqualität. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sowie Freizeit- und Erholungsangebote prägen das lebendige Umfeld. Dank der sehr guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sind die Wiener Innenstadt und weitere Stadtteile rasch erreichbar – eine ideale Lage für alle, die urbanes Wohnen mit Komfort und Alltagstauglichkeit verbinden möchten.

Die Wohnung ist perfekt an die öffentlichen Verkehrsmittel angeschlossen. Durch die fußläufig erreichbare U3-Station "Ottakring" ist das Stadtzentrum innerhalb von 15 Minuten zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe und umliegende Heurige laden zu einem abendlichen Ausklang ein.

Die Wohnung selbst liegt im 1. und 2. Dachgeschoss und gliedert sich in eine großzügige Wohnküche, drei helle Schlafzimmer, zwei Badezimmer mit Badewanne und Duschen sowie einen Waschmaschinenanschluss und ein WC, eine separate Toilette, sowie einen Vorraum. Der nordseitige Balkon sowie Terrasse, die südseitige Terrasse und die Dachterrasse mit privatem Pool runden das Wohnerlebnis perfekt ab.

### Wohnungsausstattung:

- Parkett mit Fußbodenheizung in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Großzügige Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette
- Elektrische Aussenjalousien

- Kellerabteil
- Klimaanlage in allen Zimmern

## Öffentliche Verkehrsanbindung

U-Bahn: U3 "Ottakring"

S-Bahn: S45

Straßenbah: 2, 44, 46

Buslinie 45A, 46A, 46B, 48A

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

## Nebenkosten:

3 BMM Kautio, Vertragserrichtungskosten

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.