

## **Charmante 2-Zimmer-Wohnung in Ottakring!**



**Objektnummer: 92875**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arnethgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,21 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.250,00 €
Kaltmiete (netto)	1.018,33 €
Kaltmiete	1.136,37 €
Betriebskosten:	118,04 €
USt.:	113,63 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

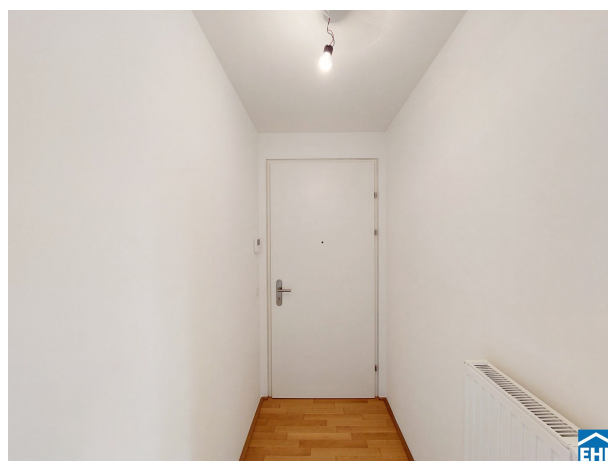


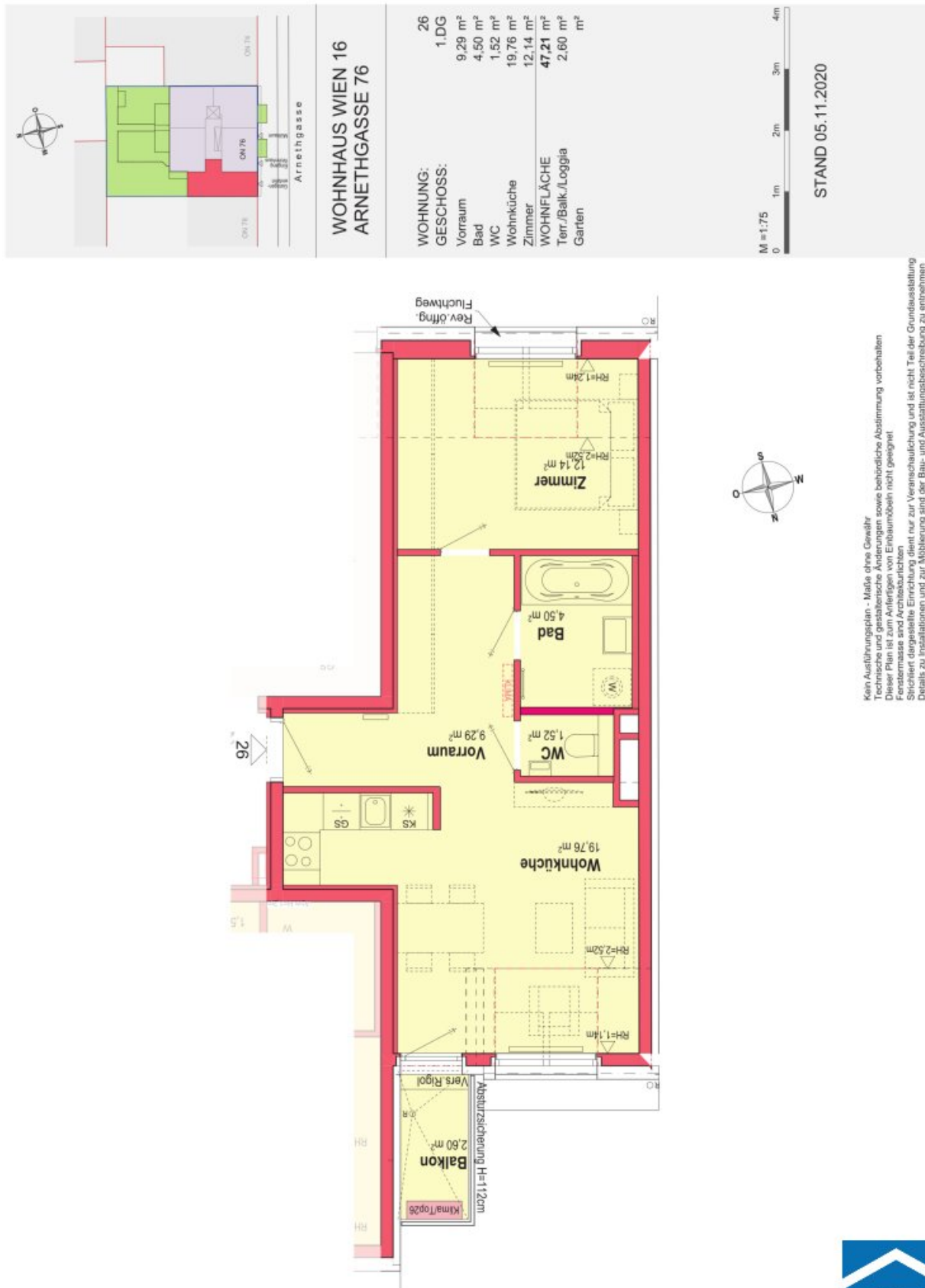
Egon-Adrian Toth, B.A.













## Objektbeschreibung

### Charmante 2-Zimmer-Wohnung in Ottakring!

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. Dachgeschoss und gliedert sich in eine großzügige Wohnküche, ein helles Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, eine separate Toilette, sowie einen Vorraum. Der nordseitige Balkon rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

### Wohnungsausstattung:

- Parkett mit Fußbodenheizung in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Großzügige Einbauküche
- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss.
- Kellerabteil

Ein Lift ist im Haus vorhanden.

## **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 Kaution, Vertragserrichtungskosten

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.