

## Großzügige 4-Zimmer-Wohnung in 1030 Wien



**Objektnummer: 69266**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Arsenal 14
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	139,81 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 94,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,72
Gesamtmiete	1.890,00 €
Kaltmiete (netto)	1.470,71 €
Kaltmiete	1.718,18 €
Betriebskosten:	247,47 €
USt.:	171,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Michelfeit**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1



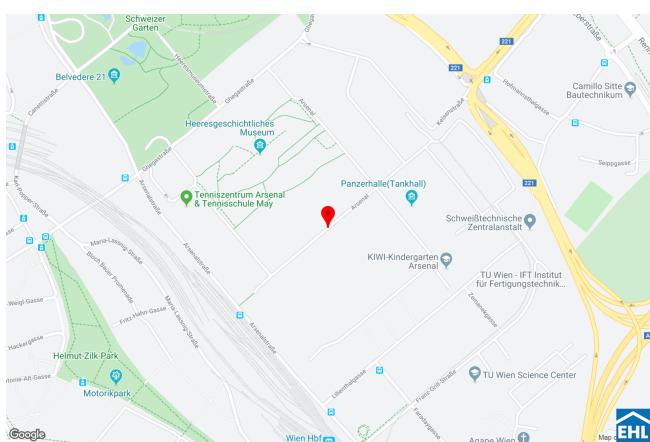
Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



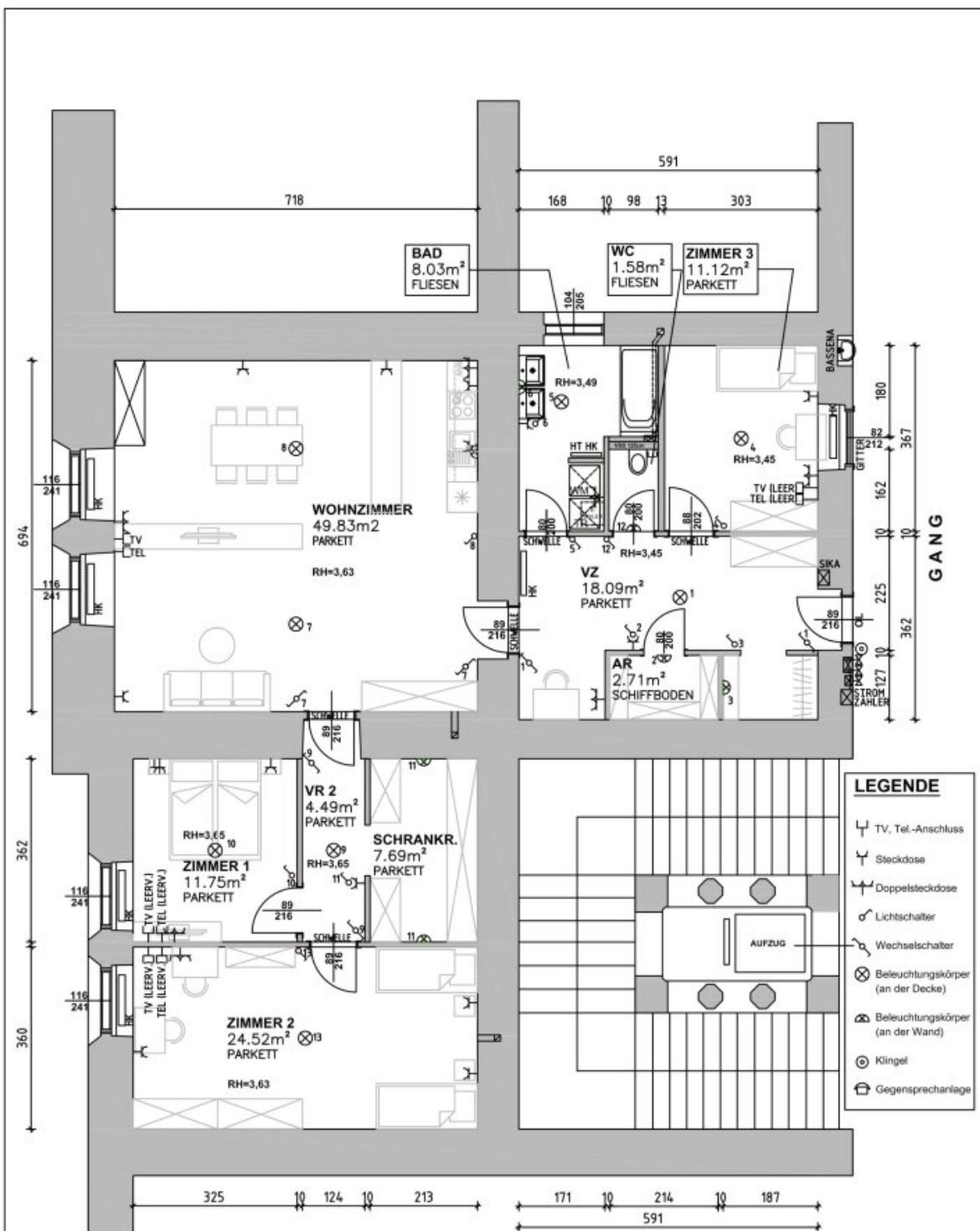






Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN



**HEIZUNG: FERNWÄRME  
WARMWASSER: E-BOILER  
KOCHEN: E-HERD**

## MÖBLIERUNGSVORSCHLAG KÜCHENZEILE: VORSCHLAG



WNF: 139,81 m<sup>2</sup>

WOHNUNGSPLAN OBJEKT 14/50

R2 Architektur - ZT GmbH  
Filialbüro Wien  
Arsenal Objekt 14/32  
1030 Wien  
  
Tel.: +43 1 796 29 99

Tel.: +43 1 796 29 98  
Fax: +43 1 796 29 98 -20  
mail: office.vienna@p2-architekten.at

1



## Objektbeschreibung

### Großzügige 4-Zimmer-Wohnung in 1030 Wien

Diese schöne Anlage, eingebettet im Areal des Arsenals, bietet Wohnkomfort in Grünruhelage und Zentrumsnähe zugleich. Es gibt Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten - ob spazieren gehen, laufen oder mit den Kindern am Spielplatz Zeit verbringen. Der naheliegende Hauptbahnhof bietet sämtliche Einkaufsmöglichkeiten.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoß und gliedert sich in eine großzügige Wohnküche, einen Schrankraum, drei getrennt begehbar Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne, Doppelwaschbecken und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, einen Abstellraum, sowie einen großzügigen Vorräum.

Folgende Infrastruktur ist direkt im Arsenal vorhanden

- Gasthaus
- Postfiliale
- Arzt
- Tennisplätze
- Kindergarten
- Heeresgeschichtliches Museum

### Ausstattung

- Voll ausgestattete Küche
- Wohnräume: Parkettboden, Sanitärräume: Fliesen



- Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer mit Dusche
- Großteils Fahrradräume und Waschküchen

Die Wohnung ist nicht barrierefrei.

Bei Bedarf kann ein Hofstellplatz (EUR 80,- brutto) oder ein Tiefgaragenplatz (EUR 120,- brutto) angemietet werden.

**Befristung:** unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

zzgl. Heizkosten von € 53,58 netto + € 10,72 Ust. = € 64,30 brutto

## Öffentliche Verkehrsanbindung

- Buslinie 69A
- Straßenbahn 18
- Verkehrsknotenpunkt Hauptbahnhof liegt nur wenige Gehminuten entfernt:  
Straßenbahmlinie D, Schnellbahn

## Nebenkosten

3 BMM Kaution, 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 Doppelmauers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <375m  
Apotheke <475m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.525m

#### Kinder & Schulen

Schule <675m  
Kindergarten <450m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.225m

#### Nahversorgung

Supermarkt <375m  
Bäckerei <550m  
Einkaufszentrum <975m

#### Sonstige

Geldautomat <650m  
Bank <800m  
Post <925m  
Polizei <1.000m

#### Verkehr

Bus <200m  
U-Bahn <1.100m  
Straßenbahn <625m  
Bahnhof <475m  
Autobahnanschluss <950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN