

## **Traumhafte neu sanierte 4-Zimmerwohnung**



**Objektnummer: 68198**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arsenal 3
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,31 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	125,31 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 79,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Gesamtmiete	2.013,14 €
Kaltmiete (netto)	1.483,85 €
Kaltmiete	1.718,18 €
Betriebskosten:	234,33 €
Heizkosten:	102,62 €
USt.:	192,34 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

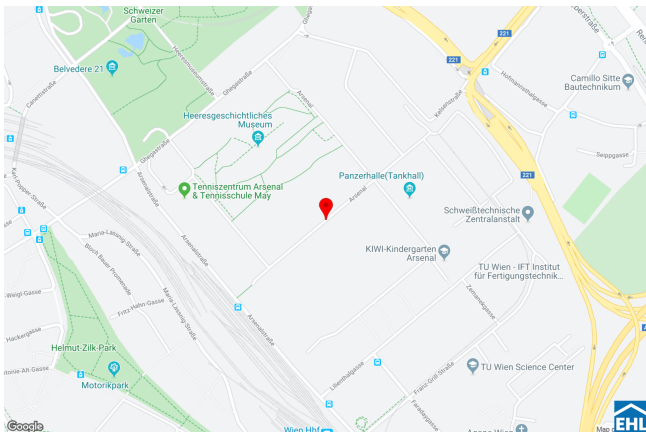
## Ihr Ansprechpartner

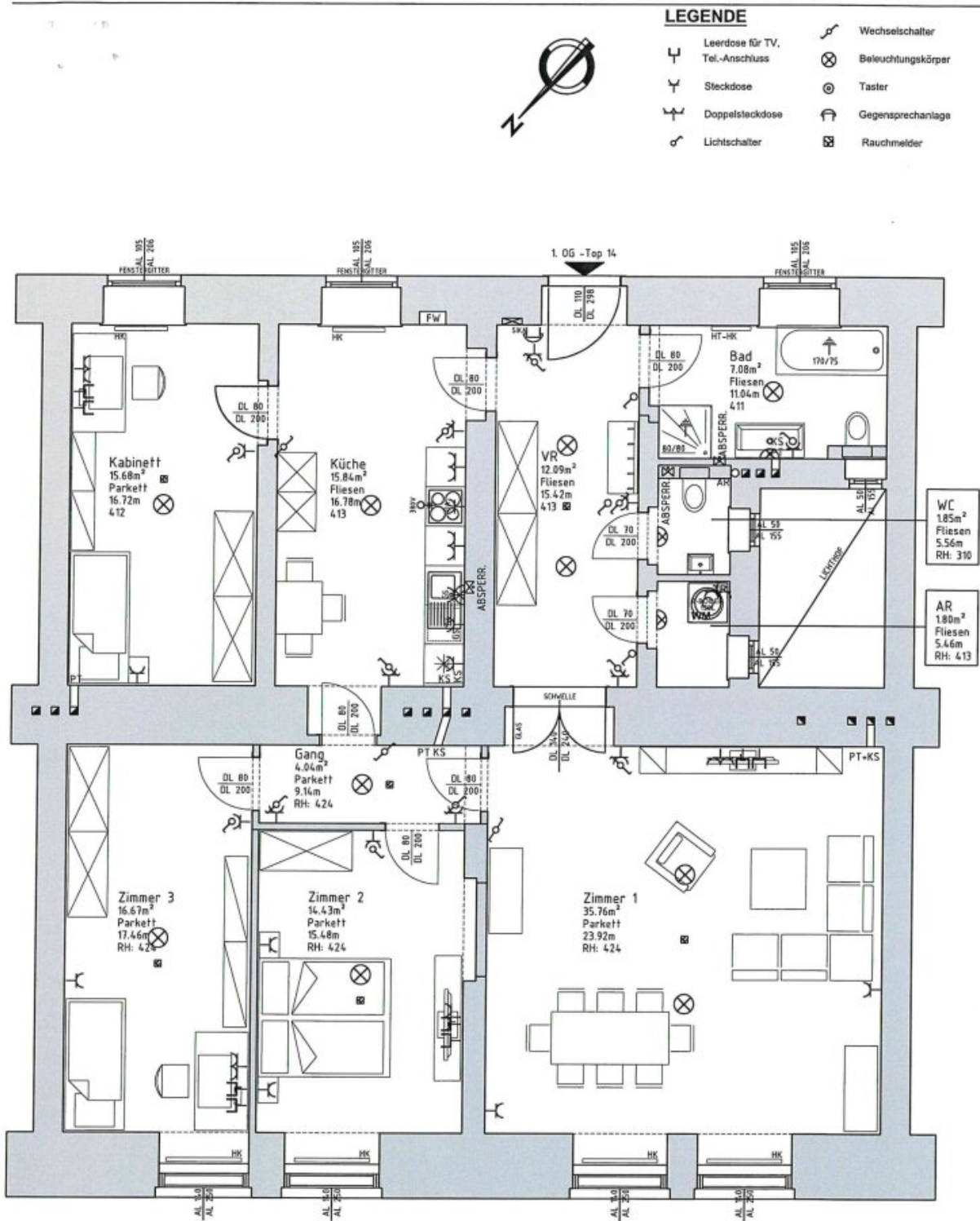


Josef Michelfeit









**LEGENDE**

- Leerdose für TV, Tel.-Anschluss
- Steckdose
- Doppelsteckdose
- Lichtschalter
- Beleuchtungskörper
- Taster
- Gegensprechanlage
- Rauchmelder
- Wechselschalter

**MÖBLIERUNGSVORSCHLAG!**

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

WNF: 125,24 m<sup>2</sup>  
TERR. 00,00 m<sup>2</sup>  
LOGGIA 00,00m<sup>2</sup>

Bauer Bau Consulting GmbH  
Arsenal Objekt 1/G03a  
1030 Wien

DATUM: 14.02.2022

BLATT: A4

GEZEICHNET: GS

MASSTAB: 1:75

**OBJEKT 3-14**

**VERMIETUNG**



Tel.: +43 1 796 29 90  
Fax: +43 1 796 29 90 -20  
mail: office@bbaconsulting.at

FÜR EINBAUMÖBEL NATURMASSE NEHMEN!  
UM SCHIMMELBILDUNG ZU VERMEIDEN, SIND DIE AUSSENWÄNDE VON MÖBLIERUNG FREIZUHALTEN!



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### Großzügige 4-Zimmerwohnung im Arsenal!

Diese schöne Anlage, eingebettet im Areal des Arsens, 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 in der 1. Etage und verfügt über eine Wohnküche, drei getrennt begehbaren Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC, ein separates WC, einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und einen Vorraum.

Erhalten Sie hier einen Einblick in das Arsenal: <https://arsenal-living.at/>

Folgende Infrastruktur ist direkt im Arsenal vorhanden

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

### Ausstattung

- Voll ausgestattete Küche

- Wohnräume: Parkettboden, Sanitärräume: Fliesen
- Badezimmer mit Wanne, Waschmaschinenanschluss und Fenster
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- 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:** 7 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

### Öffentliche Verkehrsanbindung

Buslinie 69A

Straßenbahn 18

Verkehrsknotenpunkt Hauptbahnhof liegt nur wenige Gehminuten entfernt: Straßenbahnlinie 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 Doppelmaklers – 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 <1.000m

### **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



## **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.