

## **Exklusives City Living in Wien – Großzügige Terrasse, privater Pool, einzigartiges Lebensgefühl**



**Objektnummer: 27289**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arnethgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2020
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 28,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	3.795,00 €
Kaltmiete (netto)	3.122,86 €
Kaltmiete	3.450,00 €
Betriebskosten:	327,14 €
USt.:	345,00 €
Provisionsangabe:	

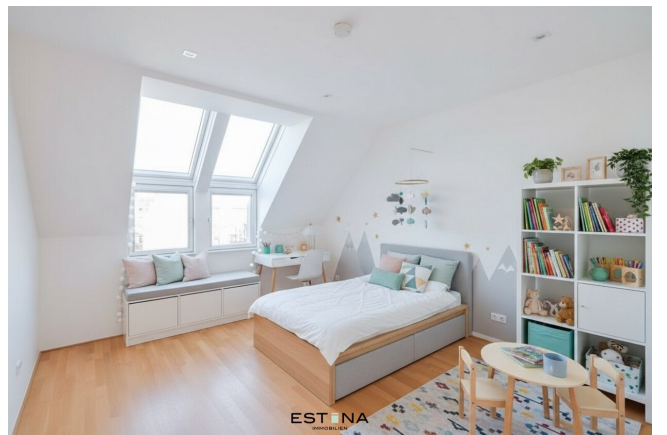
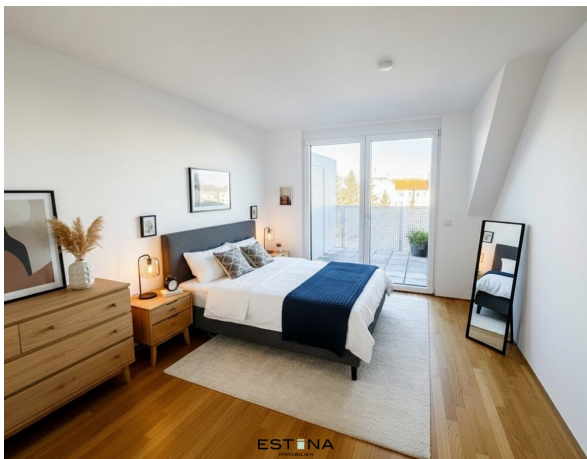
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

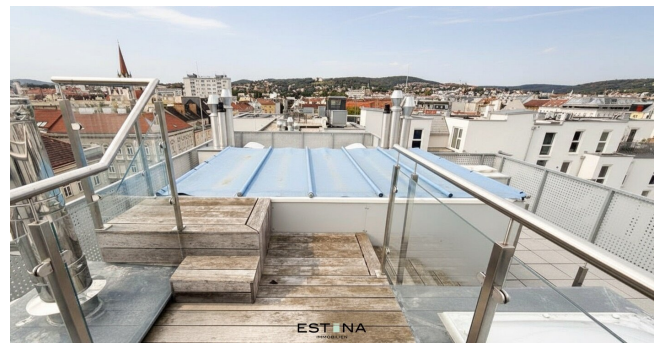
## Ihr Ansprechpartner



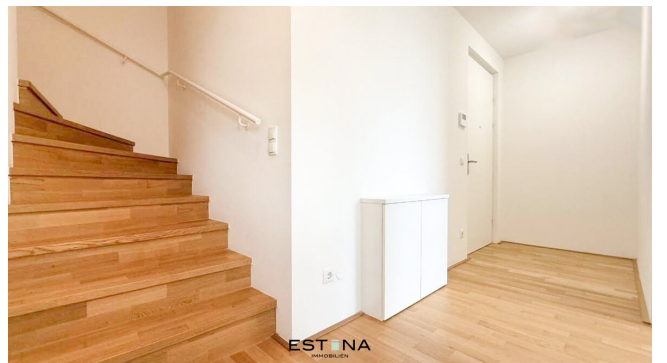
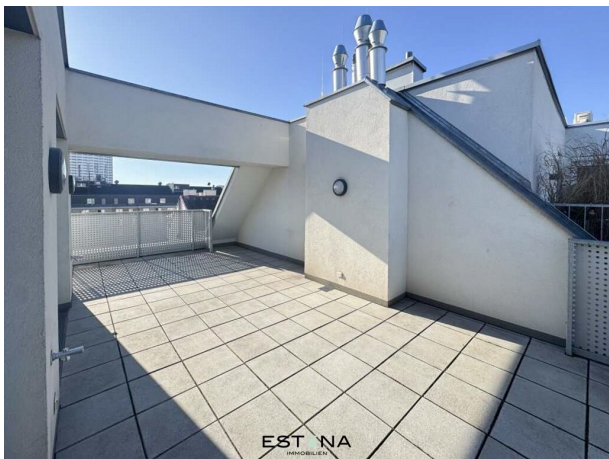
**Edita Drina**

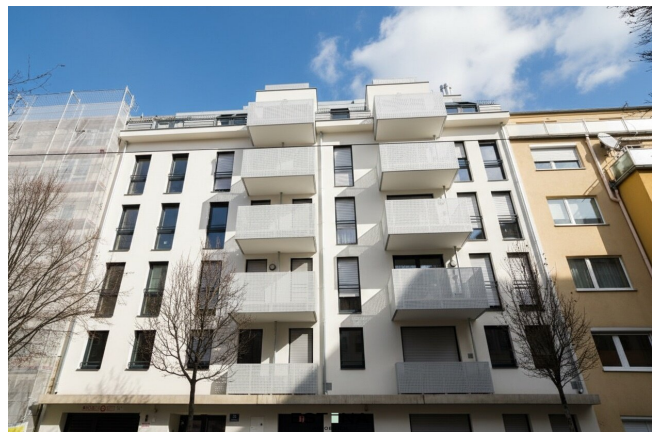




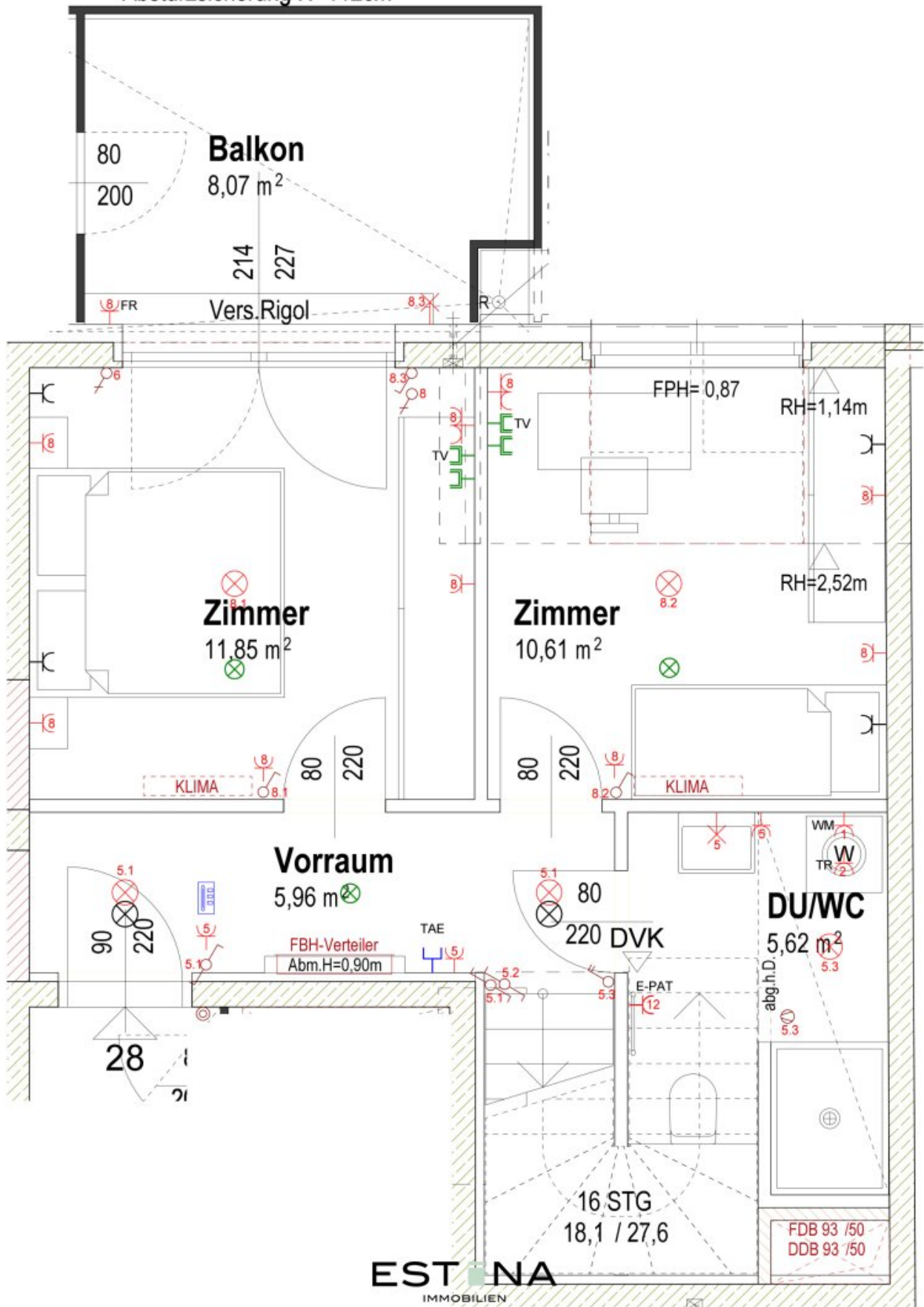




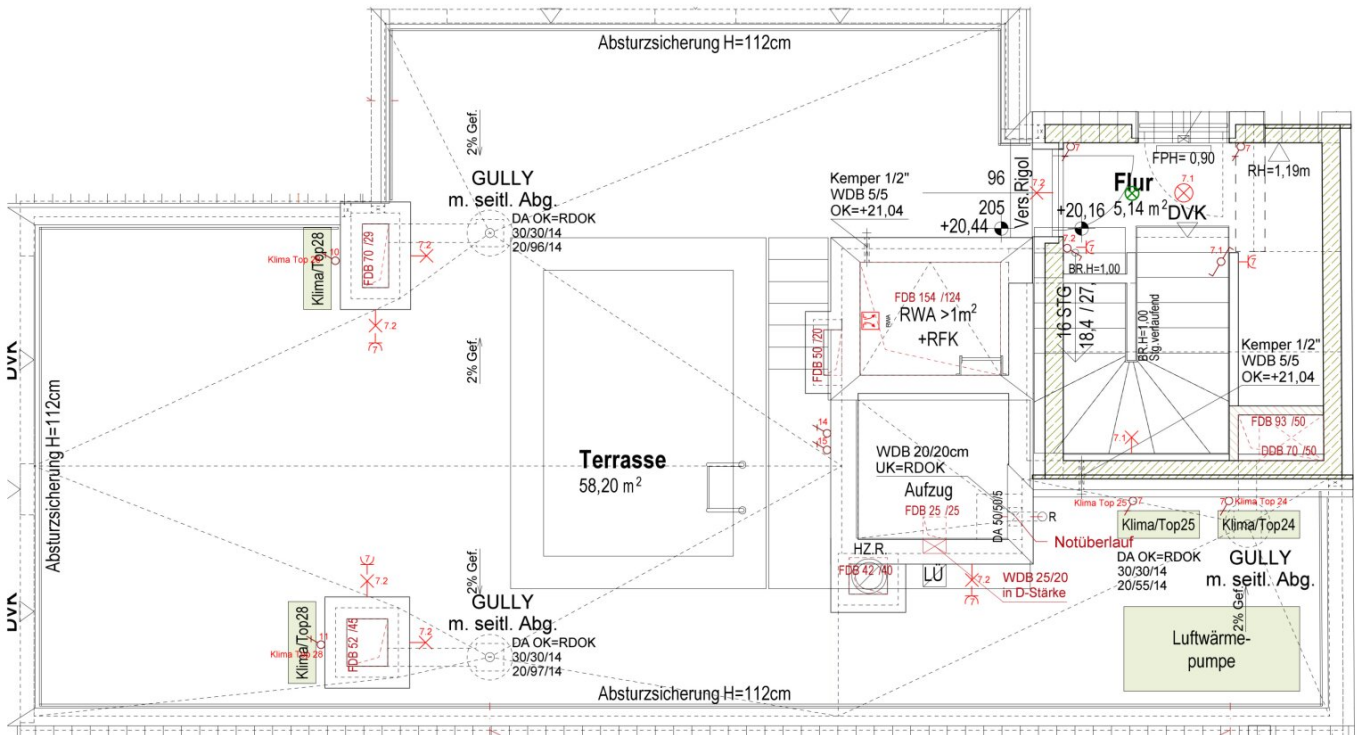




Absturzsicherung R-112011







## Objektbeschreibung

Zur **Vermietung** steht eine lichtdurchflutete **4-Zimmer-Maisonettewohnung** mit **Balkon, großzügiger Terrasse und Pool** in einer modernen Wohnhausanlage in attraktiver Lage nahe der Ottakringer Brauerei. Eine **Klimaanlage** sorgt zusätzlich für **höchsten Wohnkomfort** und rundet dieses **exklusive** Angebot ab.

- *Die Bilder entsprechen Visualisierungsvorschlägen* -

### **Raumaufteilung 1.DG:**

- großzügiger Vorraum
- 2 Schlafzimmer eins davon mit Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Toilette
- Balkon

### **Raumaufteilung 2.DG:**

- heller großer Wohnraum mit optisch abgetrennter Küche
- gemütliches Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, Schrankraum, Zugang zur Terrasse
- separate Toilette mit Handwaschbecken
- Terrasse

### **Raumaufteilung 3.DG:**

#### **Dachterrasse mit Pool**

#### **Besonderheiten:**

- Klimaanlage
- Lift direkt in die Wohnebene
- eleganter Echtholz-Parkettboden

- hochwertige Fliesen in den Nassräumen
- elektronische Außenbeschattung
- Markenküche mit Miele-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 Straßenbahnlinie 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 Erholungsuchenden und Sportbegeisterten eine Vielzahl von Möglichkeiten zur Bewegung im Freien oder bestens ausgestattete Sportstätten.

### **Öffentliche Anbindung:**

U-Bahn: U3 Ottakring ca. 6 Gehminuten entfernt

Straßenbahnlinie: 2, 10, 44, 46

Buslinie: 10A, 45A, 46A

S-Bahn: S 45 Wien Ottakring

### **Kosten:**

Miete: € 3.795,00 inkl. BK und 10% USt.

Kautions: € 11.385,00

Mietvertragserstellung: 155,00 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](tel:06764803248).

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