Arsenalstraße: 2 Zimmer - Wohnen mit Komfort!

Objektnummer: 3546

Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic Radisa (Inh. & GF)

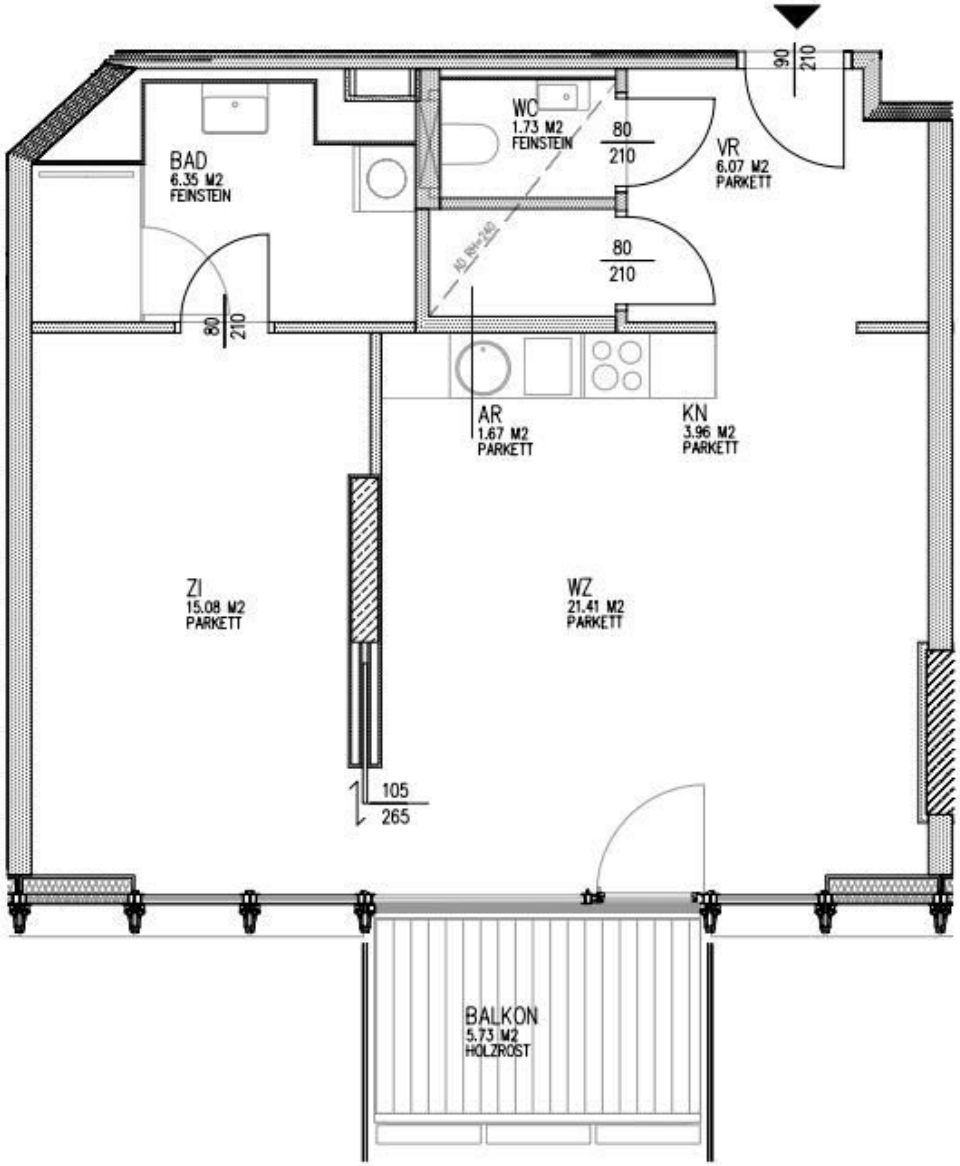
Zahlen, Daten, Fakten

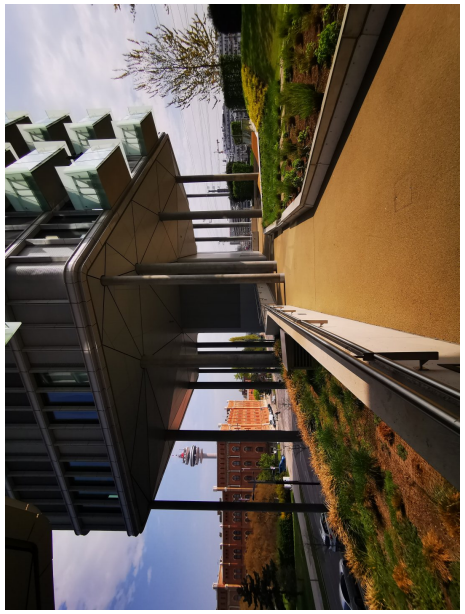
Adresse	Arsenalstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,08 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	A++ 30,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.512,80 €
Kaltmiete (netto)	1.100,00 €
Kaltmiete	1.242,52 €
Betriebskosten:	142,52 €
Heizkosten:	128,10 €
USt.:	142,18 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

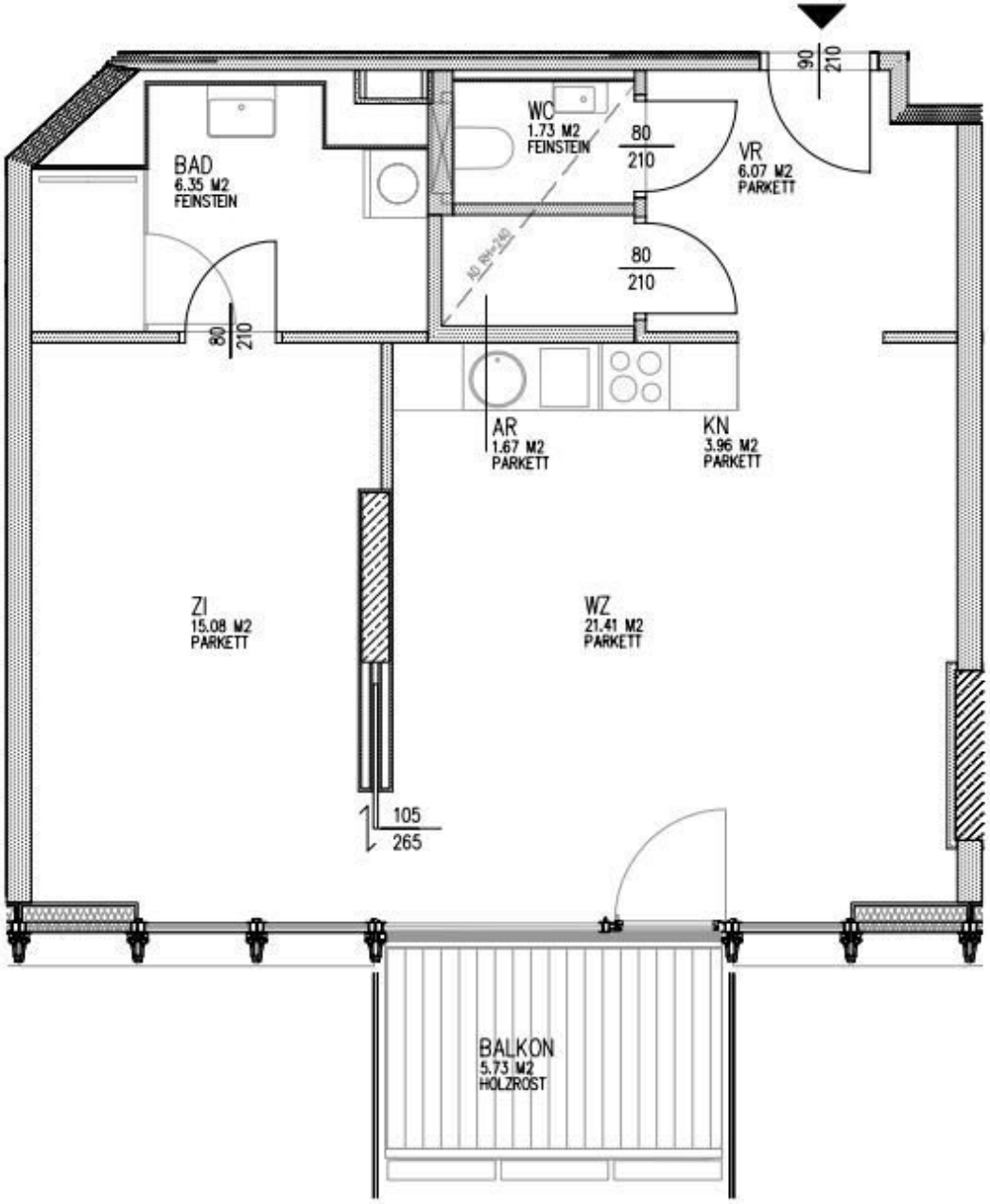

BAD
6.35 M2
FEINSTEIN
WC
1.73 M2
FEINSTEIN
80
210
VR
6.07 M2
PARKETT
90
210
80
210
80
210
AR
1.67 M2
PARKETT
KN
3.96 M2
PARKETT
ZI
15.08 M2
PARKETT
WZ
21.41 M2
PARKETT
105
265
BALKON
5.73 M2
HOLZROST



PR-Immobilien.at

KINDERWAGEN FAHRRADRAUM

PR-Immobilien.at


90
210
WC
1.73 M2
FEINSTEIN
80
210
VR
6.07 M2
PARKETT
BAD
6.35 M2
FEINSTEIN
80
210
80
210
AR
1.67 M2
PARKETT
KN
3.96 M2
PARKETT
ZI
15.08 M2
PARKETT
WZ
21.41 M2
PARKETT
105
265
BALKON
5.73 M2
HOLZROST

Objektbeschreibung

2 Zimmer mit Balkon direkt beim Belvedere mit viel Wohnkomfort!

Beschreibung:

Genießen Sie den Ausblick über den Dächern von Wien und den Flair dieser **exklusiven und einzigartigen Architektur** / Säulenkonstruktion, das einzigartige urbane Wohngefühl mit Weitblick, Komfort und vielen Extras. Zeitlose, moderne Wohnungen mit smarter Ausstattung in einem der attraktivsten zentrumsnahen Stadtquartiere in Wien.

Ein großer SPA- und Fitnessbereich (im Hotelbereich) und eine atemberaubende Skybar erwarten Sie mit einem wunderschönen Ausblick!

In unmittelbarer Nachbarschaft des historischen Gartens von Schloss Belvedere begeistern die exklusiven Wohnungen im Quartier Belvedere, dank eines außergewöhnlichen architektonischen Konzepts mit imposanten Ausblicken. **Durchdachter & exklusiver Wohnkomfort in jedem Detail.**

Ihre Vorteile der Anlage auf einen Blick:

Genießen Sie das einzigartige Wohngefühl in der "**Stelzenkonstruktion**", welche ab 8 Metern Höhe aufwärts atemberaubende Panoramablicke über die Stadt ermöglicht. Jede Einheit verfügt über **Freiflächen** wie Balkone, Terrassen, Loggien, die den Wohnraum auf besondere Weise erweitern. Für Ihre Bequemlichkeit werden **Garagenplätze im Haus** zur zusätzlichen Anmietung angeboten. Tauchen Sie ein in pure Entspannung im **Fitness- und SPA-Bereich**, während Sie die Vorteile der **Lobby, Lounge und des integrierten Restaurants** genießen. Praktische Annehmlichkeiten wie eine **Waschküche mit WC** beim Eingang, **ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum** sowie ein **hauseigener Spielplatz** sorgen für ein komfortables und familienfreundliches Ambiente. Die **Kellerabteile** sind **mit Steckdosen** ausgestattet und eignen sich ideal für E-Bikes. Unsere barrierefreie Anlage gewährleistet höchste Zugänglichkeit mit **elektrisch zu öffnenden Türen im Eingangsbereich**, die auch Menschen mit eingeschränkter Mobilität ein komfortables Zuhause bieten.

Highlights

- exklusives Carsharing: unabhängige Mobilität mit 2 hauseigenen E-Fahrzeugen /

E-Mobilität /

- Garage: E-Tankstellen
- Fahrradvergnügen: Ausgebaute Radwege & Citybikes vor der Türe
- Transportmobilität inhouse: Übergroße Liftanlagen (Fahrrad, Großmöbel etc.)
- bequemes Parken: großzügige Garagen mit breiten Rampen
- barrierefreie Zugänge: behindertengerechte, elektrisch zu öffnende Zugangstüren (Haus 2)
- Smart Home Lösung
- Eichen-Parkettböden in den Wohnräumen
- raumhohe, französische Fenster (sehr helle Zimmer / viel Licht)
- einbruchsichere Türe mit Videogegensprechanlage und Alarmsystem
- intelligentes Beschattungssystem (Sonnenschutz) inkl. Zentralschalter für ein behagliches Wohnraumklima
- Fußbodenheizung & Deckenkühlung (Kühldecken) für ein angenehme Wohnraumtemperatur
- hohe Materialqualität in den Sanitärräumen und modernste Sanitärtechnologie („Tornado-Flush“ im WC / spülrandlose Keramik)

Lage und Infrastruktur:

Die Apartments befinden sich inmitten der pulsierenden Stadt Wien und liegen lediglich 5 Gehminuten vom Wiener Hauptbahnhof entfernt und gewährleistet somit eine optimale Anbindung an das U-Bahn-Netz. Die bestmögliche Erreichbarkeit sämtlicher öffentlicher Verkehrsmittel, darunter Busse, Straßenbahnen und Schnellbahnen, macht die Lage besonders attraktiv. Auch ist an Wochenenden die Nahversorgung durch Geschäfte (des täglichen Bedarfs) direkt am Hauptbahnhof gewährleistet. Das Shoppingerlebnis ist nur 3 Gehminuten von der Shopping-Mall - ebenfalls am Hauptbahnhof liegend - entfernt. Ein stadtnaher Wohnsitzt bietet nicht nur die Nähe zum Stadtzentrum, sondern auch ein reichhaltiges Kulturangebot in Gehweite.

Der Bahnhofcity Wien Hauptbahnhof bietet Zugverbindungen in alle möglichen Richtungen, und die U-Bahn-Stationen Keplerplatz und Südtirolerplatz/Hauptbahnhof sind bequem zu erreichen. Die S-Bahnen S1, S2, S3, S60, S80, Straßenbahnen D, 18, O sowie die Autobusse 69A und 13A bieten eine perfekte Verkehrsanbindung. Egal ob mit dem Auto, Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln - die Lage ist optimal.

Für Reisende entsteht durch die Direktverbindung zum Flughafen durch den Railjet vom Hauptbahnhof nochmal einen großen Pluspunkt. Erholungssuchende profitieren von einer privaten Gartenanlage, einem Grünareal vor der Haustüre sowie der Nähe zum Schweizergarten und dem Botanischen Garten des Belvedere.

Konditionen:

Vermietet wird auf eine **Mietdauer** von **4 Jahren**; Mietbeginn: ab 01.08.2025 möglich;

Kündigungsverzicht: **1 Jahr**; **Kündigungsfrist: 3 Monate**;

Gesamtmiete (inkl. BK, Heiz- und Warmwasserkosten, Kühlung, Lift und Steuern): **€ 1.512,81**

Kaution: € 4.538,42 // Vertragserrichtung: € 360, -

Strom wird auf den Mieter umgemeldet.

Garagenstellplätze bei Bedarf separat anmietbar.

Eine Haushaltsversicherung wird empfohlen.

Hinweis:

Dies sind keine Originalbilder: diverse Fotos oder Visualisierungen stammen von nebenliegenden oder ähnlichen Wohnungen und dienen daher als gute Veranschaulichung und bieten gleichzeitig die Möglichkeit zum Vergleich!

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: **office@pr-immobilien.at**

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de

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 <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <500m
Universität <1.250m

Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap