

## Moderner 3-Zimmer-Wohntraum in zentraler Lage



**Objektnummer: 69145**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arsenal 11a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,48 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 67,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Gesamtmiete	1.250,00 €
Kaltmiete (netto)	996,76 €
Kaltmiete	1.136,36 €
Betriebskosten:	139,60 €
USt.:	113,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

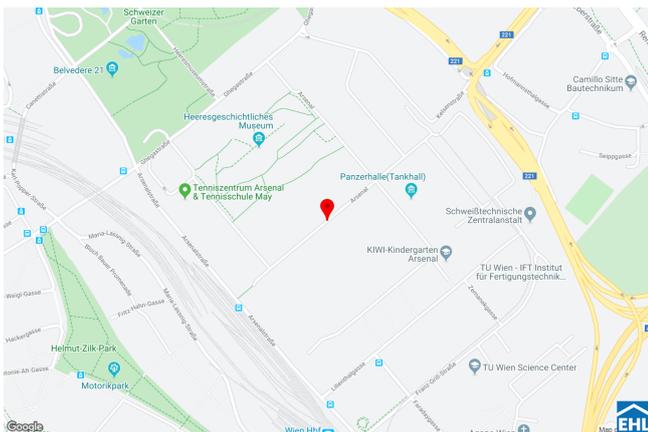


**Josef Michelfeit**

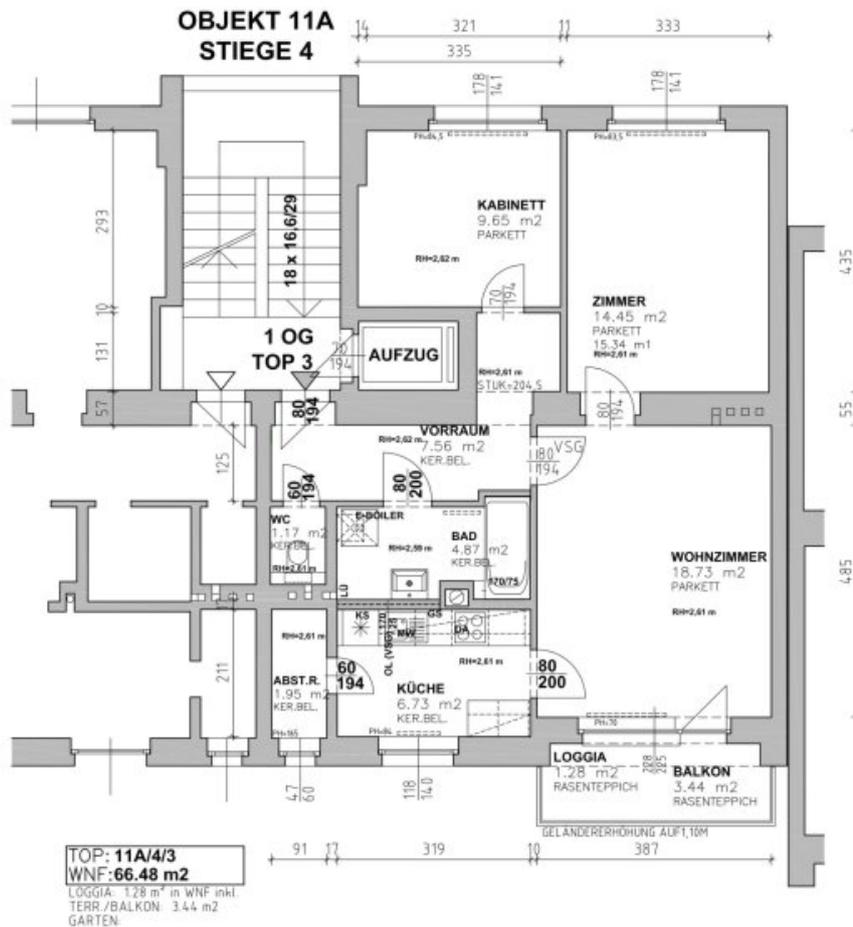
EHL Wohnen GmbH







HEIZUNG: FERNWÄRME  
WARMWASSER: E-BOILER IM BAD  
KOCHEN: E-BACKROHR MIT E-CERANFELD



**WOHNUNGSPLAN OBJEKT 11a/4/3**

R2 Architektur - ZT GmbH  
Filialbüro Wien  
Arsenal Objekt 14/32  
1030 Wien  
Tel: +43 1 796 20 90  
Fax: +43 1 796 20 90 -20  
mail: office.wien@r2-architekten.at

NATURMASSE NEHMEN!  
KOTEN PRÜFEN!  
STAND:  
2  
M =  
GE =



## Objektbeschreibung

### Moderner 3-Zimmer-Wohntraum in zentraler Lage

Diese schöne Anlage, eingebettet im Areal des Arsenal, 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 großzügige Wohnküche, zwei Schlafzimmer, Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC und einen Abstell- sowie 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 WC
- 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

### 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 <1.550m

**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



## **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.