# City-Highlight in den „Parkapartments am Belvedere“: 2 Zimmerwohnung mit Balkon

**Objektnummer: 83871**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

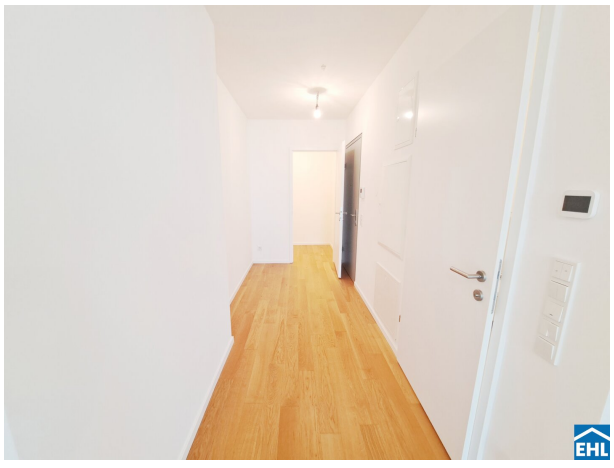
| | |
|---|---|
| Adresse | Arsenalstraße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 53,06 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 3,75 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 27,36 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,72 |
| **Gesamtmiete** | 1.325,34 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.034,67 € |
| **Kaltmiete** | 1.204,85 € |
| **Betriebskosten:** | 170,18 € |
| **USt.:** | 120,49 € |

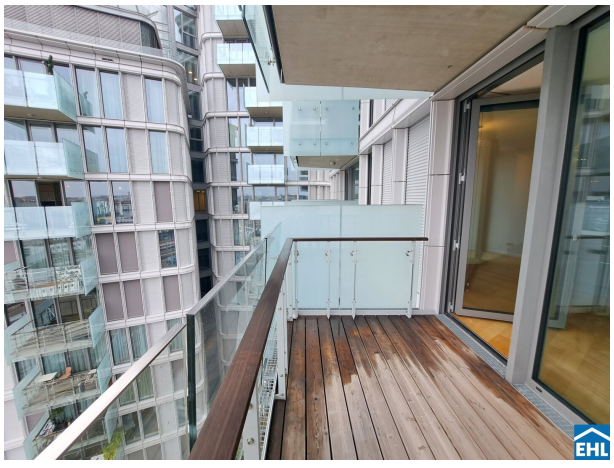
**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# Ihr Ansprechpartner

**Julie Wittrich**

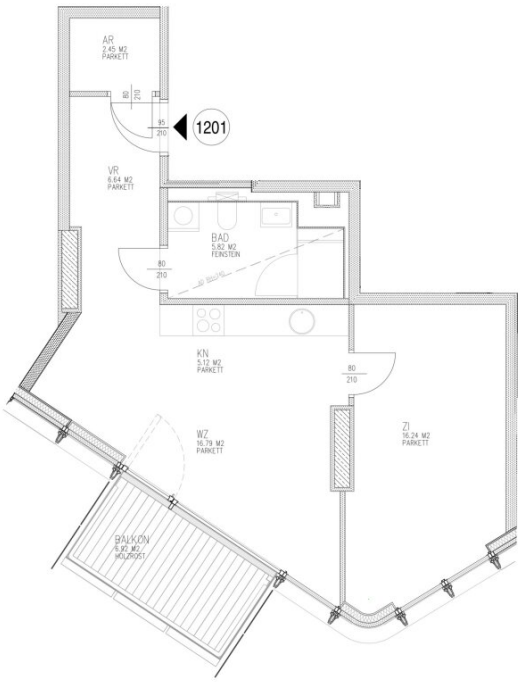


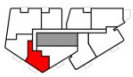


WIEN - SIGNA Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG | VERTRAGSPLAN | W3 | 12. OBERGESCHOSS TOP 1201

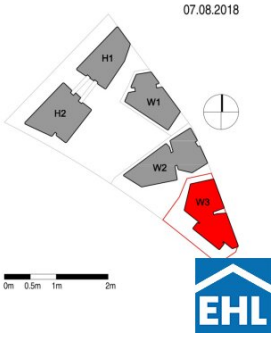
SONSTIGE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE MIT AUSNAHME DER SANITÄRGEGENSTÄNDE DIENEN NUR DER VERANSCHAULICHUNG UND WERDEN NICHT GELIEFERT. UNVERBINDLICHE PLANKOPIE. ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG UND ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN AUF GRUND VON BEHÖRDLICHEN ODER TECHNISCHEN NOTWENDIGKEITEN VORBEHALTEN!

| | | |
|---|---|---|
| 1201 | WNF | 53.06 M2 |
| B | LOG | M2 |
| NF | GESAMT | 53.06 M2 |
| TER/BAL | | 6.92 M2 |
| KELLERABTEIL | | 3.75 M2 |
| STELLPLATZ | | – |



07.08.2018



# Objektbeschreibung

**City-Highlight in den „Parkapartments am Belvedere“**

***Ihre neue Wohnung in den Parkapartments am Belvedere*** - eine einzigartige Säulenkonstruktion, die die Gebäude hoch über die Dächer von Wien hebt, beeindruckt auf den ersten Blick.

Das Projekt besteht aus drei Wohntürmen, sowie dem luxuriösen „Andaz“ Hotel.

Im 12. Obergeschoß eines dieser markanten Hochhäuser gelegen, steht eine 2 Zimmerwohnung zur Anmietung zur Verfügung und verbindet modernes Wohnen mit einer einzigartigen Lage und erstklassiger Ausstattung.

Die Wohnung besteht aus einer Wohnküche samt komplett ausgestatteter Einbauküche mit Geräten der renommierten Marken BORA und AEG, sowie einem großzügigen Schlafzimmer. Beide Räume sowie der Balkon der Wohnung sind süd-westseitig orientiert und bieten somit atemberaubende Sonnenuntergänge. Das Badezimmer mit barrierefreier Dusche, Handtuchheizkörper, Waschmaschinenanschluss und Toilette sowie ein großzügiger Eingangsbereich samt separatem Abstellraum lassen keinerlei Wünsche offen.

**Die Ausstattung:**

- Hochwertige Einbauküche mit Geräten der Marken BORA und AEG
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Großformatiger Fliesenbelag (30x60 cm) in den Nassräumen
- Fußbodenheizung, Fernwärme
- Deckenkühlung mittels Bauteilaktivierung
- 3-fach verglaste Alu-Fenster
- Elektrisch bedienbare Außenbeschattung (Textilscreens)

- Videogegensprechanlage
- Gemeinschaftsgarten
- Kellerabteil
- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Waschküche

**Die Lage & Infrastruktur:**

Sie befinden sich hier in unmittelbarer Nähe zum Wiener Hauptbahnhof, was eine hervorragende Infrastruktur und Anbindung an alle Teile der Stadt gewährleistet. Ob mit dem Zug oder öffentlichen Verkehrsmitteln – Sie sind ideal vernetzt.

Direkt gegenüber befindet sich der malerische Schweizergarten, der für Erholung und Spaziergänge im Grünen sorgt. Der weltbekannte Belvederegarten ist ebenfalls nur einen kurzen Spaziergang entfernt und bietet zusätzliche Möglichkeiten zur Entspannung und zum Genießen der Natur.

Diese Wohnung ist ideal für all jene, die urbanes Wohnen mit Luxus und Natur in perfekter Harmonie suchen.

- Bahnhofcity Wien Hauptbahnhof
    - U-Bahn: U1 Station Hauptbahnhof
    - Diverse S-Bahn-Linien: S1, S2, S3, S60, S80

- Straßenbahn: D, 18, O

- Autobus: 13A, 69A

**Bei Anmietung ist eine Kaution in Höhe von 3 Bruttomonatsmieten zu hinterlegen.**

**Befristung: 5 Jahre,** 1 Jahr Kündigungsverzeicht, 3 Monate Kündigungsfrist

zzgl. Heizung EUR 54,07 + UST EUR 10,81 = Brutto EUR 64,88

zzgl. Warmwasser EUR 21,63 + UST EUR 2,16 = Brutto EUR 23,79

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 <750m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <750m
Kindergarten <750m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.250m

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

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m

Polizei <750m

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

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.