

**Sicher, alternativ, außergewöhnlich, modern und kostensparend**



**Objektnummer: 3785**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arndtstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	1,70 m <sup>2</sup>
Gesamtmiete	1.400,00 €
Kaltmiete (netto)	1.122,80 €
Kaltmiete	1.272,73 €
Betriebskosten:	149,93 €
USt.:	127,27 €
Provisionsangabe:	

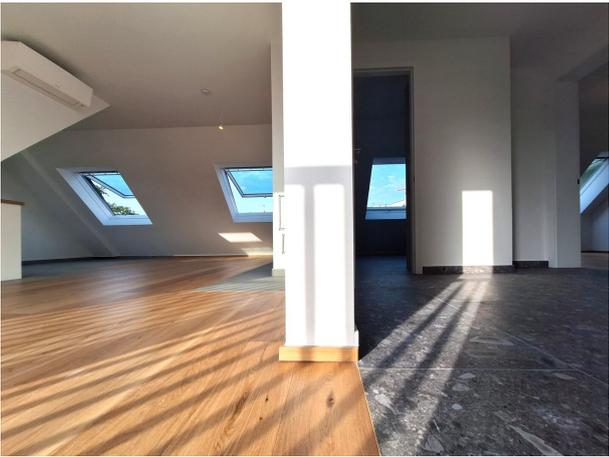
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Svetlana Papadopoulou Piskorová**

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE







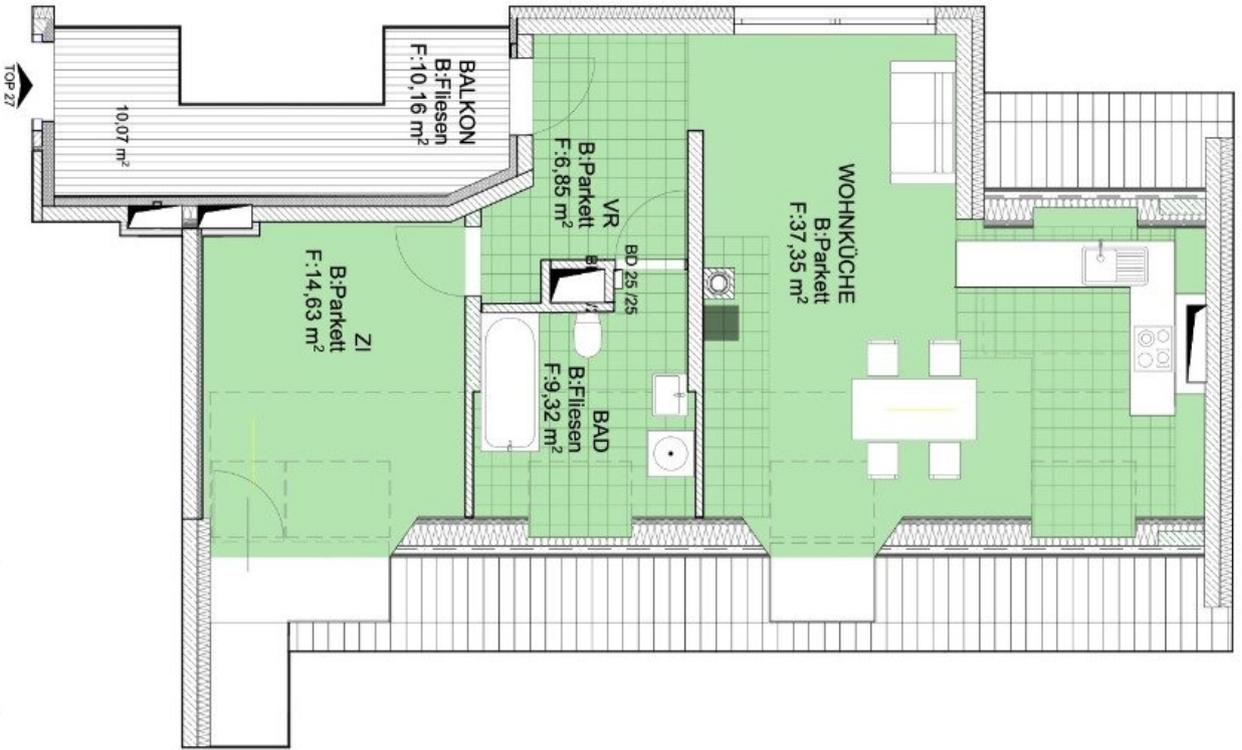










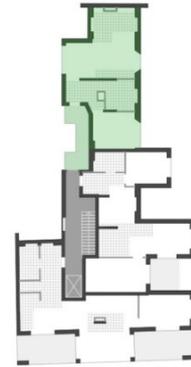
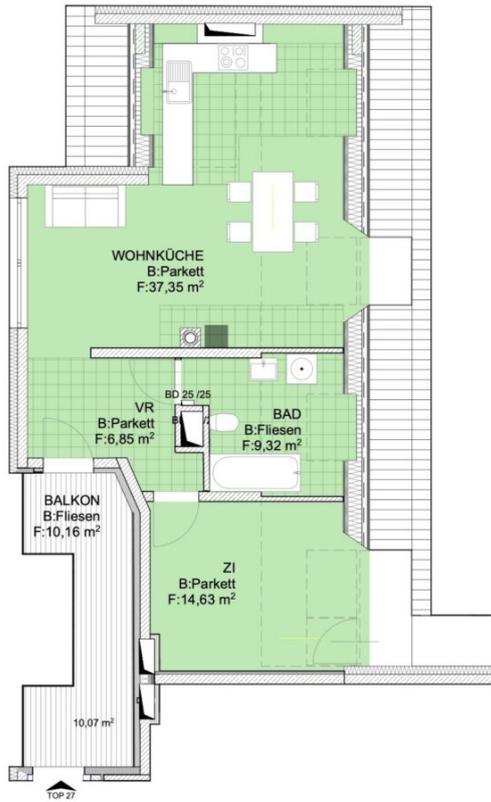


ARNDTSTRASSE 70 -  
1120 WIEN

**TOP 27 68,15 m<sup>2</sup>**

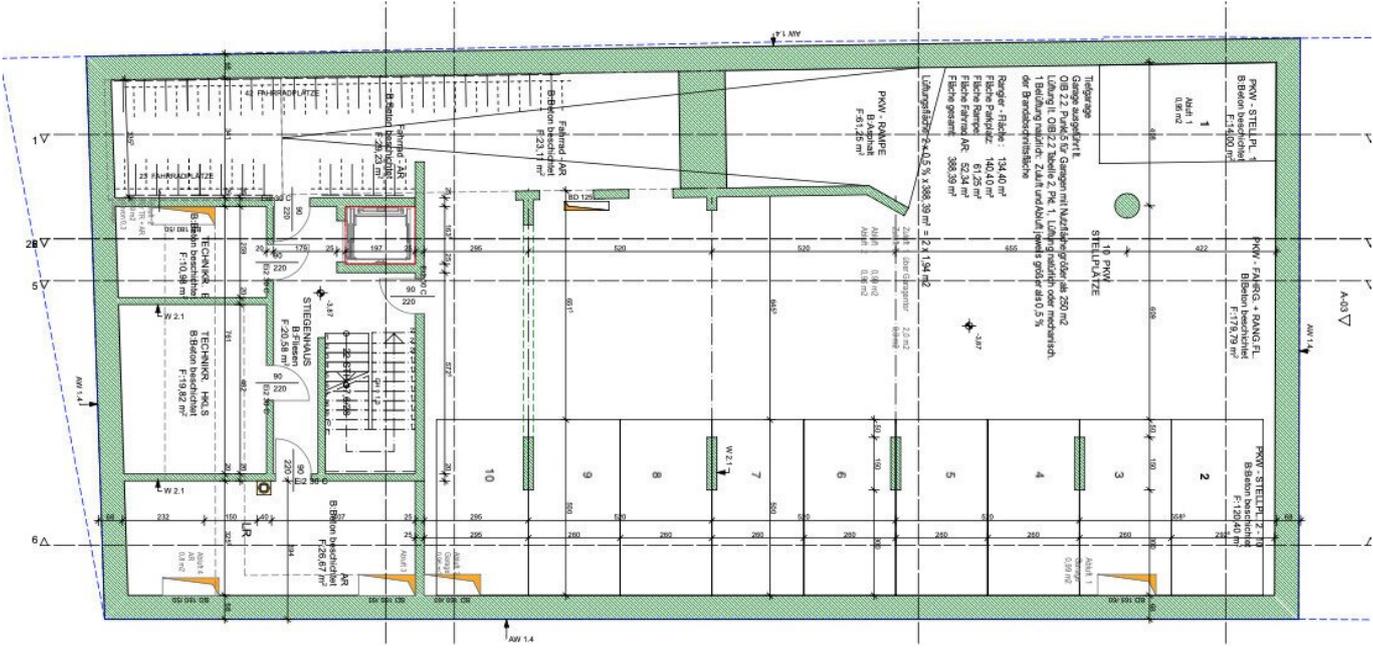
TERR. 10,16 m<sup>2</sup>

KELLERABTEIL



DG

GRUNDRISS LAGEPLAN	felber - architekten
STAND FEB 2024 - ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN MOBLIERUNGSVORSCHLAG UNVERBINDLICH	



PKW-STELLPL. 1  
Bühnen beschicht.  
F:13.870 m<sup>2</sup>

PKW-FAHRG. + RANG FL.  
Bühnen F:13.870 m<sup>2</sup>

PKW-STELLPL. 2  
Bühnen F:13.870 m<sup>2</sup>

RAHL 1  
0,8 m<sup>2</sup>

Tüdinge  
Gänge ausgedrückt  
0,8 x 2,2 Paß für Gänge mit Nutflügelhöhe 250 mm  
Längsfl. 0,8 x 2,2 Besen 2 Paß 1, Längsflügel oder mechanisch  
der Barockschleibische

Rohrer-Räder: 134,40 m<sup>2</sup>  
Fläche Boden: 61,25 m<sup>2</sup>  
Fläche Estrich: 52,34 m<sup>2</sup>  
Fläche gesamt: 388,39 m<sup>2</sup>

PKW-RAHPE  
Bühnen  
F:511,28 m<sup>2</sup>

2,2 m<sup>2</sup> über dem Raum 2,2 m<sup>2</sup>  
RAHL 1 (0,8 m<sup>2</sup>)  
RAHL 2 (0,8 m<sup>2</sup>)  
W.2.1

Fahnd. AG  
Bühnen beschicht.  
F:231,7 m<sup>2</sup>

in Saal  
Bühnen beschicht.  
F:29,23 m<sup>2</sup>

RECHNUNGSK. BECKEN  
F:10,88 m<sup>2</sup>

RECHNUNGSK. BECKEN  
F:10,82 m<sup>2</sup>

STIEGENHAUS  
Bühnen  
F:20,38 m<sup>2</sup>

Bühnen beschicht.  
F:251,9 m<sup>2</sup>

RAHL 1  
0,8 m<sup>2</sup>

STIEGENHAUS  
Bühnen  
F:20,38 m<sup>2</sup>

RECHNUNGSK. BECKEN  
F:10,82 m<sup>2</sup>

RECHNUNGSK. BECKEN  
F:10,88 m<sup>2</sup>

RAHL 1  
0,8 m<sup>2</sup>

RAHL 2  
0,8 m<sup>2</sup>

RAHL 3  
0,8 m<sup>2</sup>

RAHL 4  
0,8 m<sup>2</sup>

RAHL 5  
0,8 m<sup>2</sup>

RAHL 6  
0,8 m<sup>2</sup>

RAHL 7  
0,8 m<sup>2</sup>

RAHL 8  
0,8 m<sup>2</sup>

RAHL 9  
0,8 m<sup>2</sup>

RAHL 10  
0,8 m<sup>2</sup>

RAHL 11  
0,8 m<sup>2</sup>

RAHL 12  
0,8 m<sup>2</sup>

RAHL 13  
0,8 m<sup>2</sup>

RAHL 14  
0,8 m<sup>2</sup>

RAHL 15  
0,8 m<sup>2</sup>

RAHL 16  
0,8 m<sup>2</sup>

RAHL 1  
0,8 m<sup>2</sup>

RAHL 2  
0,8 m<sup>2</sup>

RAHL 3  
0,8 m<sup>2</sup>

RAHL 4  
0,8 m<sup>2</sup>

RAHL 5  
0,8 m<sup>2</sup>

RAHL 6  
0,8 m<sup>2</sup>

RAHL 7  
0,8 m<sup>2</sup>

RAHL 8  
0,8 m<sup>2</sup>

RAHL 9  
0,8 m<sup>2</sup>

RAHL 10  
0,8 m<sup>2</sup>

RAHL 11  
0,8 m<sup>2</sup>

RAHL 12  
0,8 m<sup>2</sup>

RAHL 13  
0,8 m<sup>2</sup>

RAHL 14  
0,8 m<sup>2</sup>

RAHL 15  
0,8 m<sup>2</sup>

RAHL 16  
0,8 m<sup>2</sup>

RAHL 17  
0,8 m<sup>2</sup>

RAHL 18  
0,8 m<sup>2</sup>

RAHL 19  
0,8 m<sup>2</sup>

RAHL 20  
0,8 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Dieses moderne Haus wurde erst vor einem Jahr errichtet und **setzt Maßstäbe in Sachen alternative Energieversorgung und Nachhaltigkeit**: Die **Photovoltaikanlage** am Dach versorgt nicht nur den Lift und die Allgemeinbeleuchtung, sondern der überschüssige Strom wird auch **kostenlos an die Mieter\*innen** weitergegeben. Heuer lag die monatliche **Ersparnis bei den Betriebskosten bei etwa 300 €**. Der sorgfältige Umgang der Mieter\*innen mit Mülltrennung trägt zusätzlich zur Kostenreduktion bei und entlastet jedes Budget. Auch bei der Isolierung wurde nicht gespart: Mehrfach verglaste Fenster, massive Ziegelwände und eine dicke Dämmschicht verhindern im Sommer ein Überhitzen und sorgen im Winter für wohlige Wärme. Sollte es dennoch einmal zu heiß werden, sorgt eine eingebaute **Klimaanlage** – betrieben mit kostenlosem Strom der hauseigenen Photovoltaikanlage – für Abkühlung. Im Winter spendet ein **RIKA-Holzofen** gemütliche Wärme.

Diese Wohnung liegt im obersten, dem fünften Stockwerk mit **Lift** und ist bequem über einen **privaten Balkon** zugänglich. Das großzügige Vorzimmer verbindet sämtliche Räume der Wohnung.

- Badezimmer: Ausgestattet mit Wanne, WC, Fenster und einem Waschmaschinenanschluss.
- Schlafzimmer: Direkter Zugang zu einem weiteren, kleinen Balkon.
- Wohnzimmer: Inklusive einer hochwertigen **DAN-Küche**.

Alle Fenster – inklusive Dachflächenfenster – verfügen über **elektrische Sonnenschutzsysteme**. Die Fußbodenheizung lässt sich in jedem Raum individuell über **Thermostate** steuern. Für zusätzlichen Komfort sorgen **Klimaanlage** und ein **Holzofen**, die auch in einer Mietwohnung eine hohe Lebensqualität bieten.

Im Haus steht eine eigene **Tiefgarage** zur Verfügung, in der ein Stellplatz für monatlich € 100 angemietet werden kann. **Fahrräder** finden in einem **großen Abstellraum** Platz, der über die Garagenrampe sowie den Lift zugänglich ist. Ein **Kellerabteil** (rund 1 m<sup>2</sup>) befindet sich ebenfalls auf Garagenebene. Für Sicherheit sorgen **Videoüberwachungen** im Eingangs- und Garagenbereich.

## Mietkonditionen

- Mietdauer: 3 Jahre, Verlängerung möglich
- Miete: € 1.400
- Kautiön: € 4.200
- Provision: Keine für Mieter\*innen
- Garagenstellplatz: € 100 monatlich (Kautiön: € 300, Vertragsvergebühriing: € 36,00)
- Vertragserrichtungskosten: € 100 pro Vertrag

HINWEIS: monatliches mind. Familieneinkommen (von Mietinteressenten) € 3.500 netto ist erforderlich

**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) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <250m

Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <250m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap