

## **Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit sonniger Loggia/Balkon!**



**Objektnummer: 68695**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arsenal 9a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,85 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	101,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 93,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,75
Gesamtmiete	1.699,01 €
Kaltmiete (netto)	1.325,68 €
Kaltmiete	1.544,55 €
Betriebskosten:	218,87 €
USt.:	154,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Josef Michelfeit

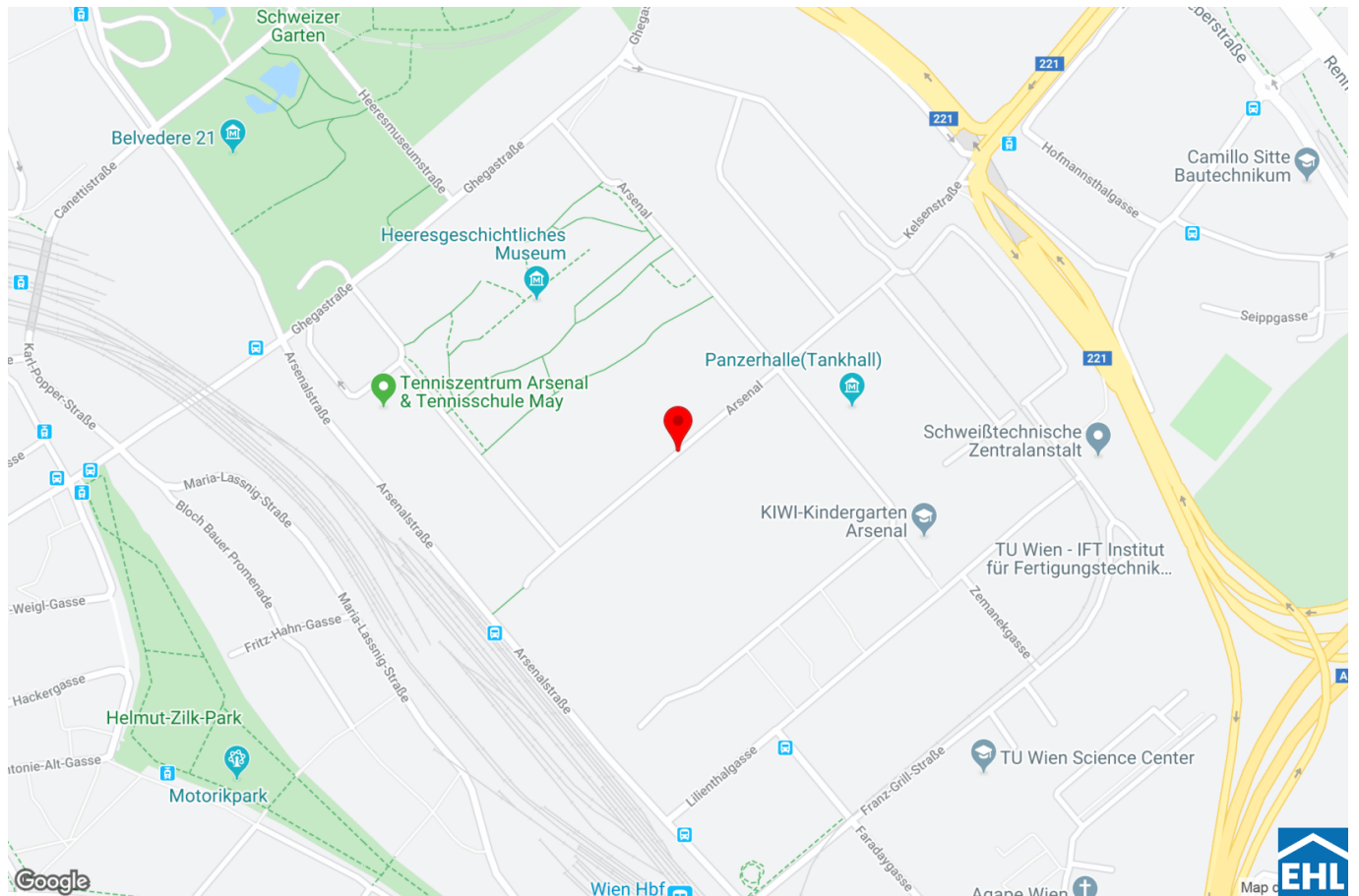


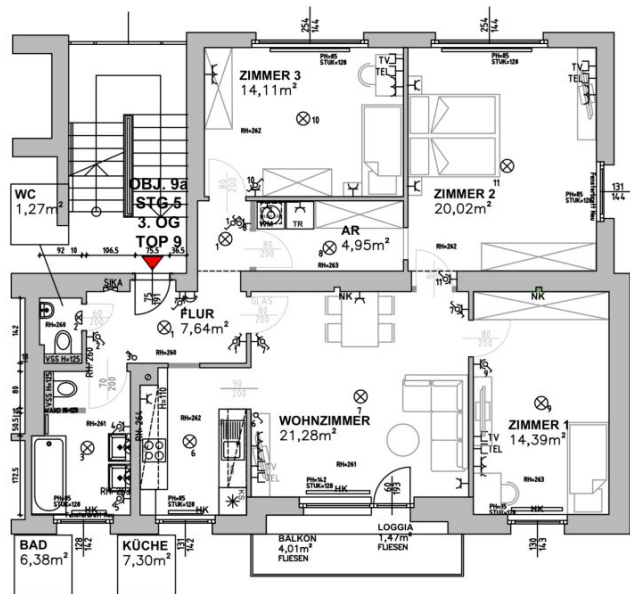












**LEGENDE**

- |  |                    |  |                    |
|--|--------------------|--|--------------------|
|  | TV, Tel.-Anschluss |  | Wechselschalter    |
|  | Steckdose          |  | Beleuchtungskörper |
|  | Doppelsteckdose    |  | Taster             |
|  | Lichtschalter      |  | Gegensprechanlage  |

**MÖBLIERUNGSVORSCHLAG!**

HEIZUNG: FERNWÄRME  
WARMWASSER: E-BOILER  
KOCHEN: E-HERD



WNF: 96.85m²  
BALKON 4,01 m²  
LOGGIA 1,47 m²  
WNF. EXKL. LOGGIA

Bauer Bau Consulting GmbH  
Arsenal Objekt 14/41  
1030 Wien

Tel.: +43 1 796 29 90  
Fax: +43 1 796 29 90 -20  
mail: office@bbconsulting.at

27.06.2016

BLATT: A4

GEZEICHNET: SH

MASSSTAB 1:100

**OBJEKT 9a/5/3**

**WOHNUNGSPLAN**



## Objektbeschreibung

### Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit sonniger Loggia/Balkon!

Diese schöne Anlage, eingebettet im Areal des Arsenaus, 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 im 1. Obergeschoß und verfügt über eine großzügiges Wohnzimmer mit Kochnische, drei helle, geräumige Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschbecken und abgegrenzter Toilette, ein separates Gäste- WC, einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und einen Vorraum. Das Highlight ist der südwestlich ausgerichtete Balkon mit Loggia.

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
- Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer mit Badewanne
- separates Gäste- WC
- Großteils Fahrradräume und Waschküchen
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

Die Wohnung ist nicht barrierefrei.

zzgl. Heizung EUR 16,43 + USt. EUR 3,29 = Brutto EUR 19,72

**Befristung:** 7 Jahre, 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 <1.525m

### **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.