

## 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:	C 93,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 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**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



EHL



EHL



EHL

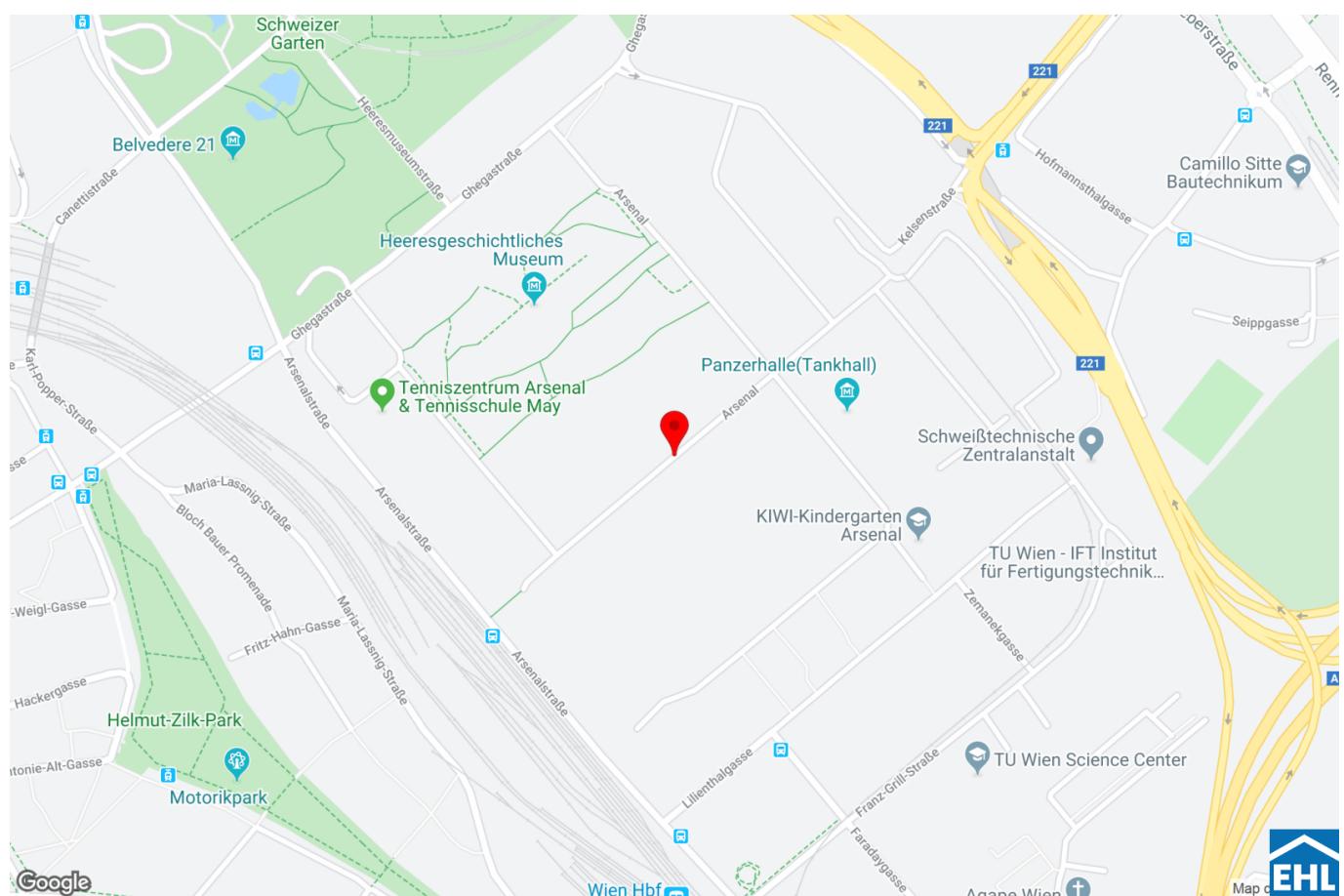


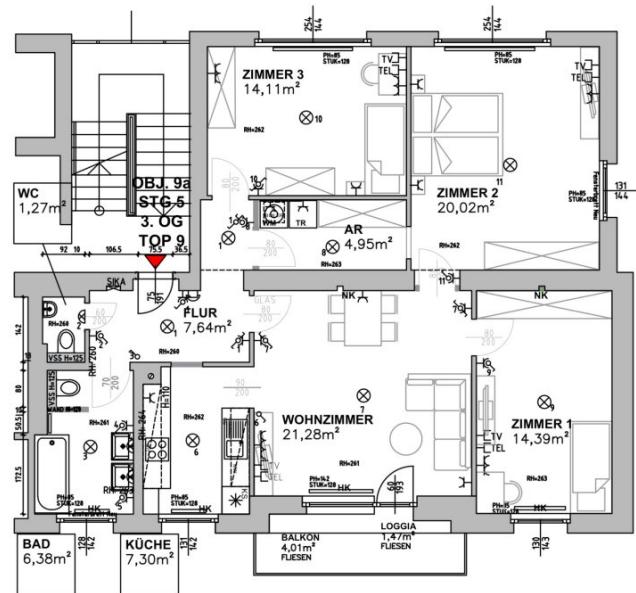
Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN









## LEGENDE

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

## MÖBLIERUNGSVORSCHLAG!

HEIZUNG: FERNWÄRME  
WARMWASSER: E-BOILER



WNF: **96.85m<sup>2</sup>**  
BALKON **4.01 m<sup>2</sup>**  
LOGGIA **1,47 m<sup>2</sup>**  
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

WOHNUNGSPLAI



Mitglied des  
immobilienring.at

## ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

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

Diese schöne Anlage, eingebettet im Areal des Arsenals, 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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

- 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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## 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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN