

## **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

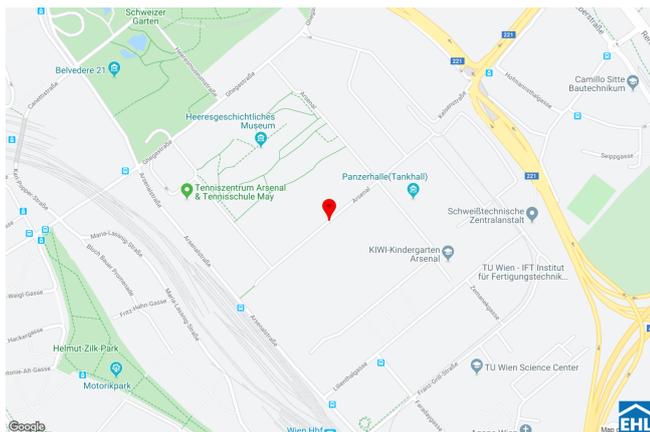


**Josef Michelfeit**

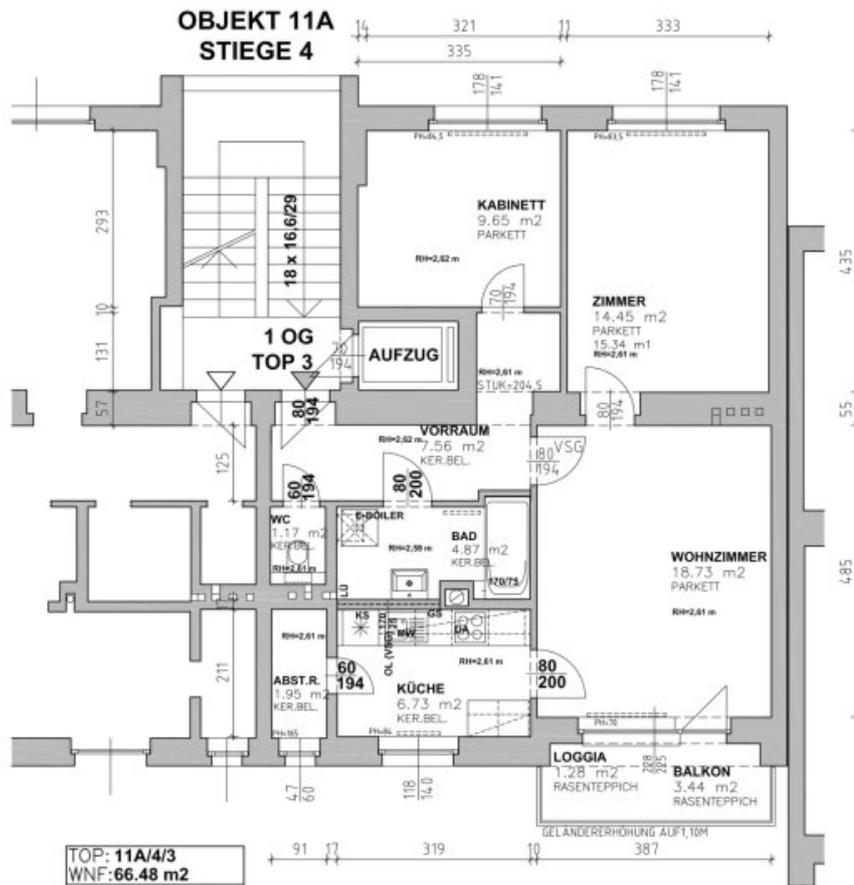
EHL Wohnen GmbH







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



TOP: 11A/4/3  
 WNF: 66.48 m<sup>2</sup>  
 LOGGIA: 1,28 m<sup>2</sup> in WNF inkl.  
 TERR./BALKON: 3,44 m<sup>2</sup>  
 GARTEN:

**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