Ideal aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia/Balkon!

Objektnummer: 69147

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:	65,03 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 67,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Gesamtmiete	1.260,00 €
Kaltmiete (netto)	1.007,69 €
Kaltmiete	1.145,45 €
Betriebskosten:	137,76 €
USt.:	114,55 €

Provisionsangabe:

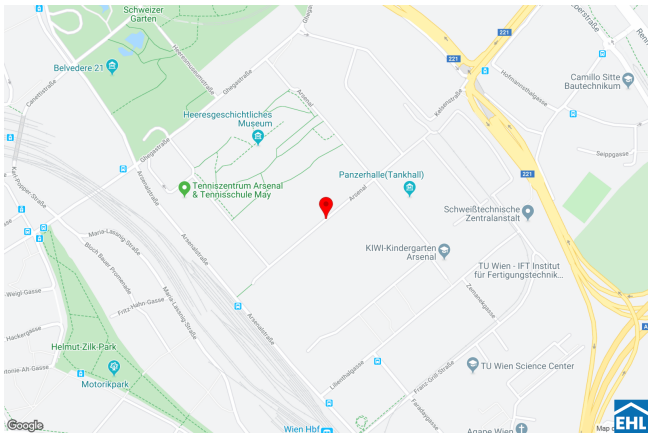
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

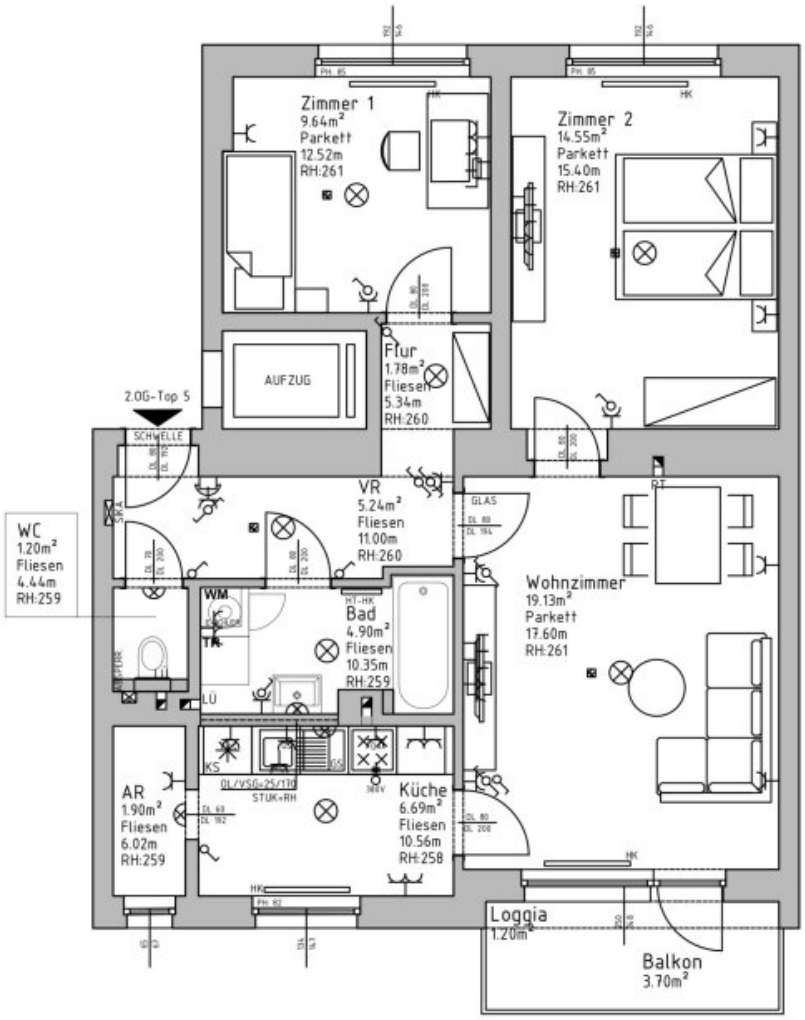
Ihr Ansprechpartner

Josef Michelfeit

EHL Wohnen GmbH

Bus 69 A
Lilienthalgasse
Toyota Frey
Bus 69 A
Objekt 7
Objekt 9a
Objekt 9
Objekt 8c
Objekt 11d
Objekt 11a
Objekt 9b
Objekt 8
Kirche
Objekt 12
Arsenalstraße
Objekt 6
Bus 69 A
Objekt 13
Objekt 5
Objekt 14
Objekt 4
Objekt 15
Heeresgeschichtliches Museum
Objekt 3
Objekt 1
Objekt 2
Objekt 16
Objekt 17
Ghegastraße Zufahrt
Ghegastraße Zufahrt
EHL


Schweizer Garten
Belvedere 21
Heeresgeschichtliches Museum
Camillo Sitte Bautechnikum
Tennisschule May
Panzerhalle(Tankhall)
Schweißtechnische Zentralanstalt
KIWI-Kindergarten Arsenal
TU Wien - IFT Institut für Fertigungstechnik...
Helmut-Zilk-Park
Motorikpark
TU Wien Science Center
Google
EHL



LEGENDE

- Leerdose für TV, Tel.-Anschluss
- Steckdose
- Doppelsteckdose
- Lichtschalter
- Rauchmelder
- Wechselschalter
- Beleuchtungskörper
- Taster
- Gegensprechanlage

MÖBLIERUNGSVORSCHLAG!

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

WNF: **65,03m²**
BALKON **3,7m²**
LOGGIA **1,20m²**
WNF. EXKL. LOGGIA

FÜR EINBAUMÖBEL NATURMASSE NEHMEN!
UM SCHIMMELBILDUNG ZU VERMEIDEN, SIND DIE AUSSENWÄNDE VON MÖBLIERUNG FREIZUHALTEN!

Bauer Bau Consulting GmbH
Arsenal Objekt 1/G03a
1030 Wien

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

DATUM: 06.03.2025
BLATT: A4
GEZEICHNET: DM
MASSSTAB: 1:75

OBJEKT 11a.4.5

VERMIETUNG

EHL

Objektbeschreibung

Ideal aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung mit 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 2. Obergeschoss und verfügt über ein Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, einen Abstellraum und einen Vorraum. Das Highlight ist der südwestlich ausgerichtete Balkon.

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 Wanne und WC
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Großteils Fahrradräume und Waschküchen

Die Wohnung ist nicht barrierefrei.

Heizung, Warmwasser und Strom werden nach Verbrauch abgerechnet.

Bei Bedarf kann ein Hofstellplatz (EUR 80,- brutto) oder ein Tiefgaragenplatz (EUR 120,- brutto) angemietet werden.

zzgl. Heizkosten € 54,75 netto + 10,95 Ust = € 65,70 brutto

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 <1.550m

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