

Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia im Arsenal



Objektnummer: 68435

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arsenal 7
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,84 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 68,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,31
Gesamtmiete	1.850,01 €
Kaltmiete (netto)	1.459,07 €
Kaltmiete	1.681,82 €
Betriebskosten:	222,75 €
USt.:	168,19 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



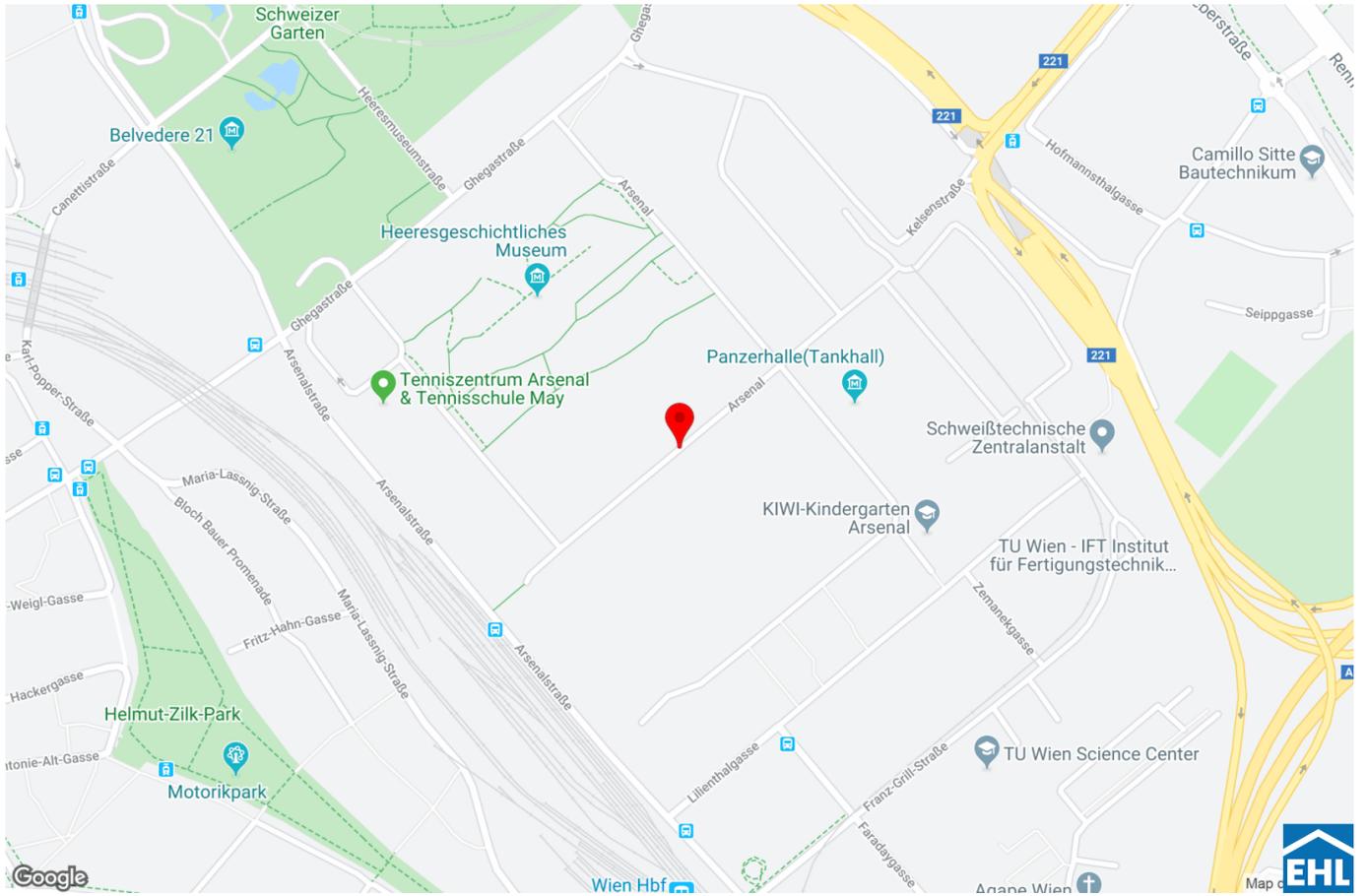
Josef Michelfeit

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10





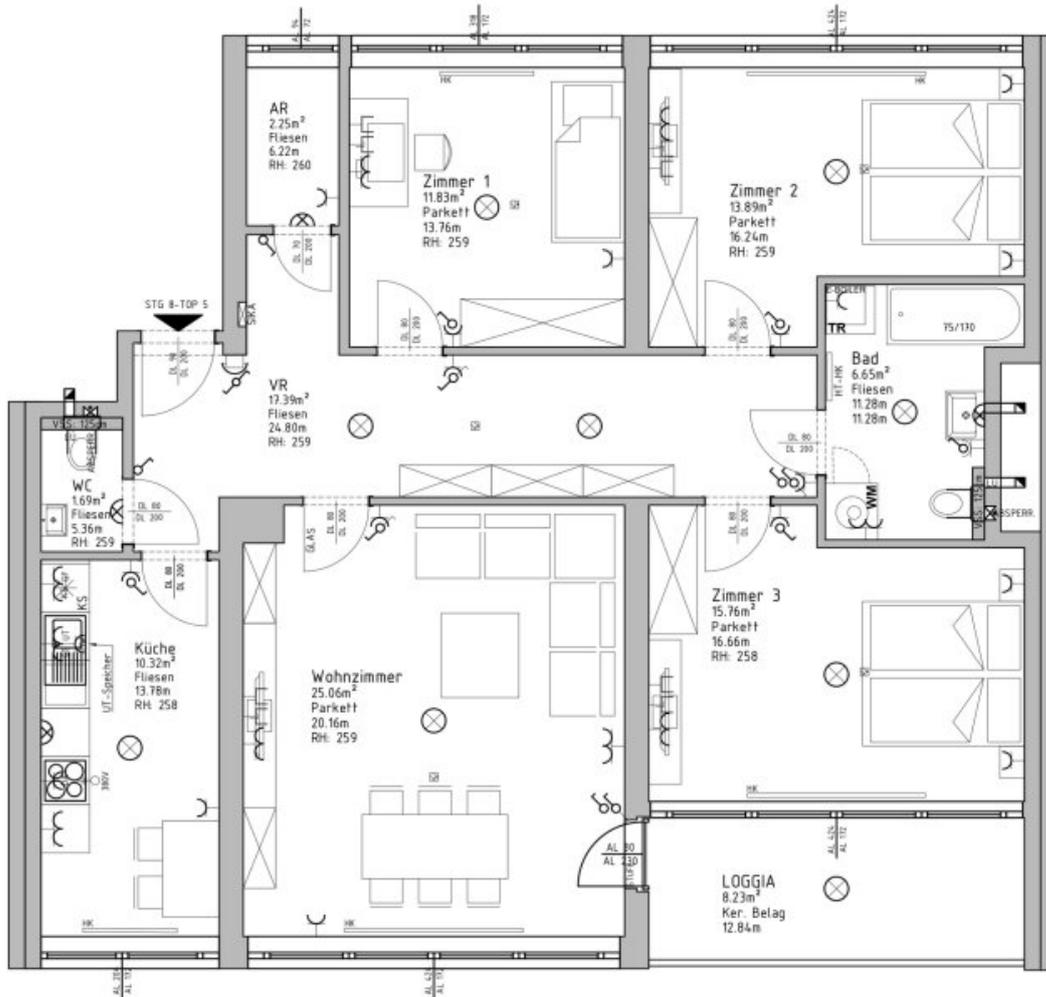




LEGENDE



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



MÖBLIERUNGSVORSCHLAG!

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

WNF: 104,84m
BALKON 0,00m²
LOGGIA 8,23m²

Bauer Bau Consulting GmbH
 Arsenal Objekt 1/G03a
 1030 Wien

06.03.2025

BLATT: A4

GEZEICHNET: DM

MASSSTAB_1:75

OBJEKT 7.8.5

VERMIETUNG



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

Tel.: +43 1 796 29 99
 Fax: +43 1 796 29 90 -20
 mail: office@bbconsulting.at

Objektbeschreibung

Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia im Arsenal

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 2. Obergeschoss und verfügt über einen großzügigen Wohnbereich, eine separate Küche, drei getrennt begehbare Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, einen Abstellraum, sowie einen Vorraum. Die Loggia rundet das Wohnerlebnis optimal ab.

Erhalten Sie hier einen Einblick in das Arsenal: <https://arsenal-living.at/>

Ausstattung

- Voll ausgestattete Küche
- Wohnräume: Parkettboden
- Sanitärräume: Fliesen
- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- Großteils Fahrradräume und Waschküchen

Folgende Infrastruktur ist direkt im Arsenal vorhanden:

- Gasthaus
- Postfiliale
- Arzt
- Tennisplätze
- Kindergarten
- Heeresgeschichtliches Museum

Die Wohnung ist nicht barrierefrei.

zzgl. Heizkosten € 115,13 netto + 23,03 Ust = € 138,16 brutto

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

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