

**4-Zimmer DG-Wohntraum mit 130m² Terrassen und
privatem Pool!**



Objektnummer: 92874

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arnethgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,86 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Gesamtmiete	3.795,00 €
Kaltmiete (netto)	3.122,86 €
Kaltmiete	3.450,00 €
Betriebskosten:	327,14 €
USt.:	345,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Egon-Adrian Toth, B.A.

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1



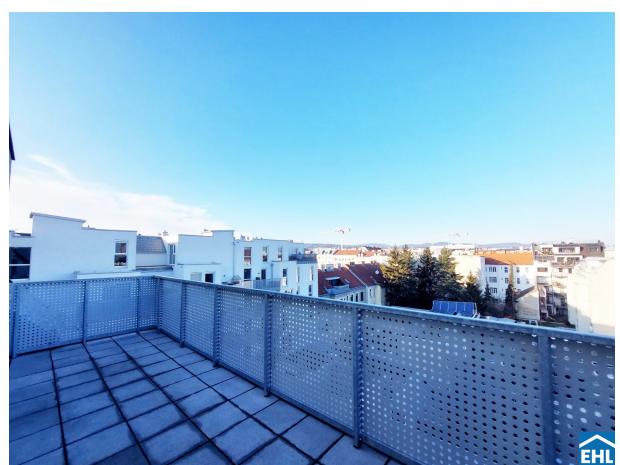
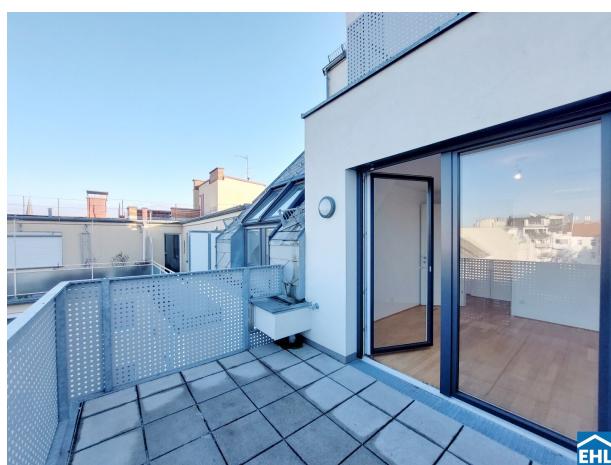


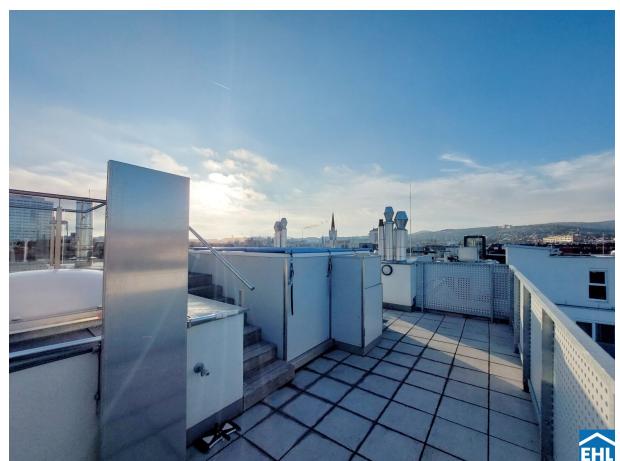




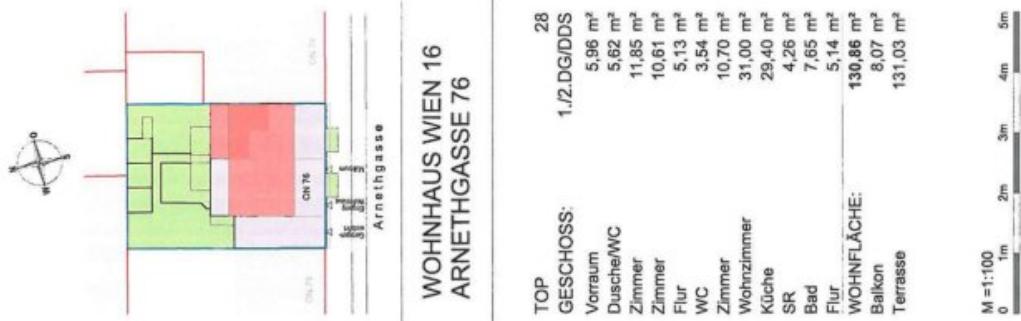






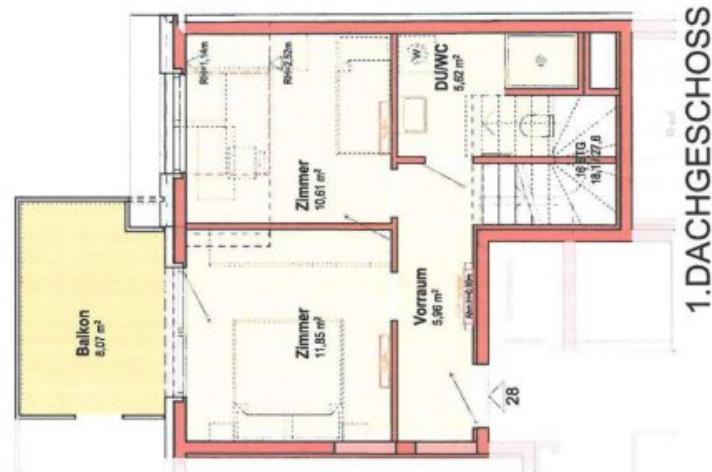


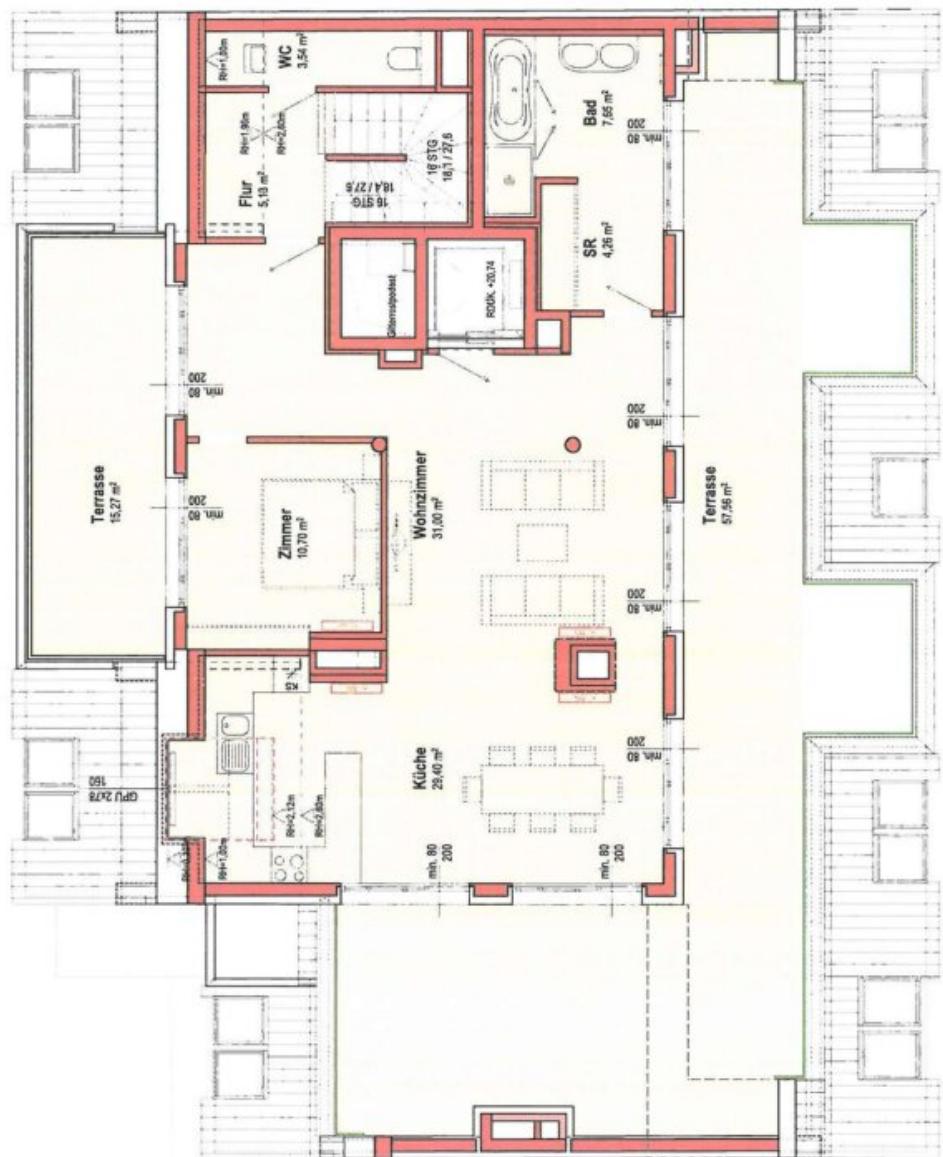




STAND 16.11.2020

Kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmung vorbehalten
Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaurücksichten nicht geeignet
Fondemasse und Architekturelementen
Stichiert die gestaltete Einrichtung nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung
Details zu Inhalten und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen





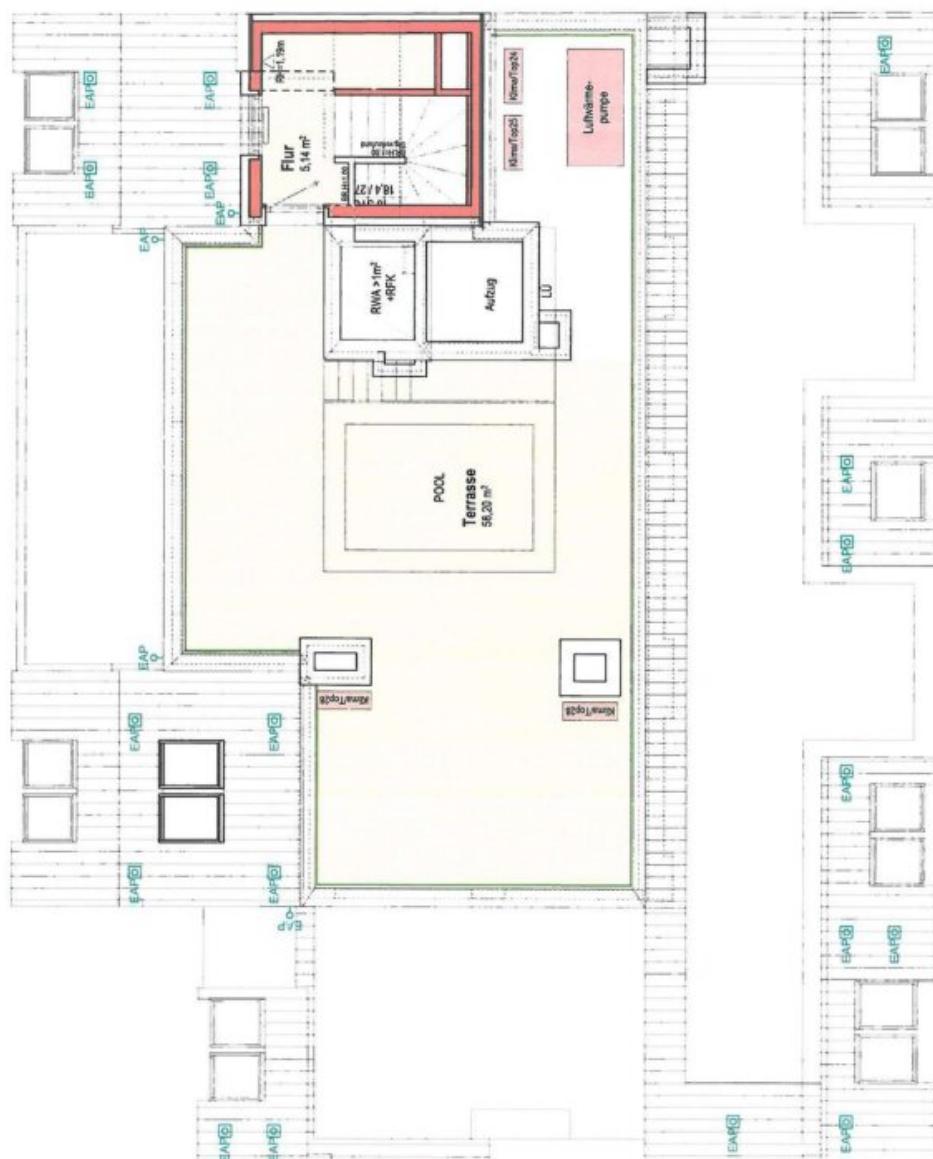
卷之三



Kein Ausführungsgrad - Maße ohne Gewicht
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abschirmung vorbehalten
Dieser Plan ist zum Anstreben von Einbaumöglichkeiten nicht geeignet.
Fenstergummis sind Architekturelementen
Detailansicht dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung
Details zu Instalationen und zur Montierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen



STAND 16.11.2020



DACHDRAUFSICHT



Kein Aus Eintragsplan - Maße ohne Gewähr
Technische Ans- und gestaltliche Anforderungen sowie behördliche Abstimmung vorbehalten
Dieser Plan ist zum Anliegen von Einbauten in Wohnungen nicht geeignet
Fenstermaße sind Architekturnormen
Detailliert dargestellte Erreichung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung
Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen

Objektbeschreibung

4-Zimmerwohnung mit privatem Pool!

Die Arnethgasse 76 befindet sich in attraktiver Lage im 16. Wiener Gemeindebezirk Ottakring, einem aufstrebenden Stadtteil mit urbanem Flair und hoher Lebensqualität. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sowie Freizeit- und Erholungsangebote prägen das lebendige Umfeld. Dank der sehr guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sind die Wiener Innenstadt und weitere Stadtteile rasch erreichbar – eine ideale Lage für alle, die urbanes Wohnen mit Komfort und Alltagstauglichkeit verbinden möchten.

Die Wohnung ist perfekt an die öffentlichen Verkehrsmittel angeschlossen. Durch die fußläufig erreichbare U3-Station "Ottakring" ist das Stadtzentrum innerhalb von 15 Minuten zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe und umliegende Heurige laden zu einem abendlichen Ausklang ein.

Die Wohnung selbst liegt im 1. und 2. Dachgeschoss und gliedert sich in eine großzügige Wohnküche, drei helle Schlafzimmer, zwei Badezimmer mit Badewanne und Duschen sowie einen Waschmaschinenanschluss und ein WC, eine separate Toilette, sowie einen Vorräum. Der nordseitige Balkon sowie Terrasse, die südseitige Terrasse und die Dachterrasse mit privatem Pool runden das Wohnerlebnis perfekt ab.

Wohnungsausstattung:

- Parkett mit Fußbodenheizung in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Großzügige Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette
- Elektrische Aussenjalousien
- Kellerabteil
- Klimaanlage in allen Zimmern

Öffentliche Verkehrsanbindung

U-Bahn: U3 "Ottakring"

S-Bahn: S45

Straßenbah: 2, 44, 46

Buslinie 45A, 46A, 46B, 48A

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

Befristung: 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Nebenkosten:

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungskosten

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap