

## **City-Highlight in den „Parkapartments am Belvedere“: 2 Zimmerwohnung mit Balkon**



**Objektnummer: 83871**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arsenalstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,06 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,75 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 27,36 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,72
Gesamtmiete	1.325,34 €
Kaltmiete (netto)	1.034,67 €
Kaltmiete	1.204,85 €
Betriebskosten:	170,18 €
USt.:	120,49 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

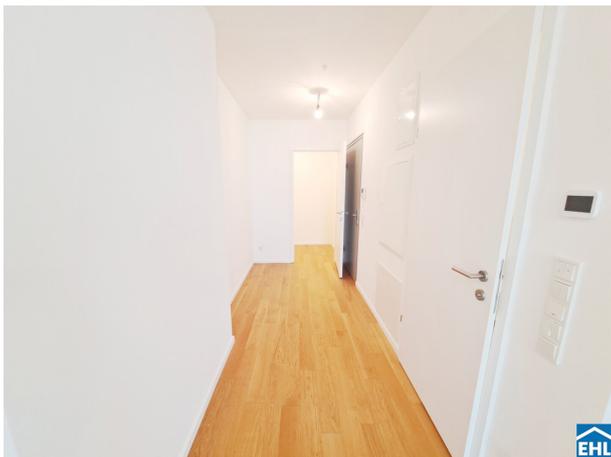
## Ihr Ansprechpartner



**Julie Wittrich**



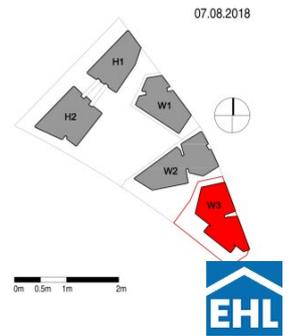
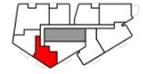
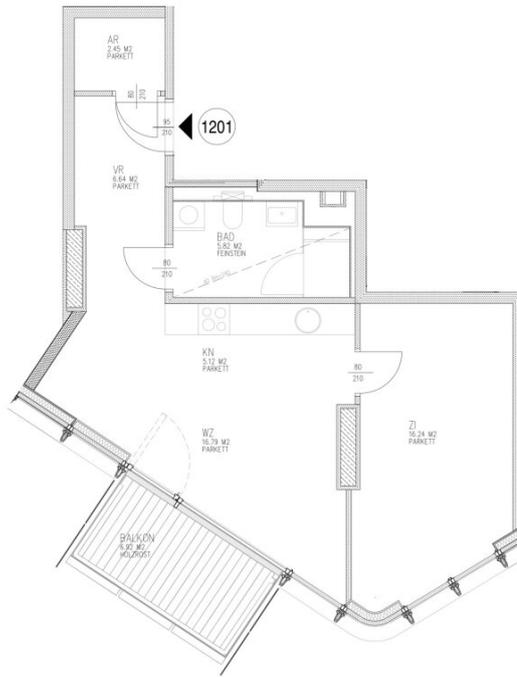






SONSTIGE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE MIT AUSNAHME DER SANITÄRGEGENSTÄNDE DIENEN NUR DER VERANSCHAULICHUNG UND WERDEN NICHT DELIEFERT.  
UNVERBINDLICHE PLANKOPIE, ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAFÜHRUNG UND ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN AUF GRUND VON BEHÖRDLICHEN ODER TECHNISCHEM NOTWENDIGKEITEN VORBEHALTEN.

1201	WNF	53,06 M2
B	LOG	M2
NF	GESAMT	53,06 M2
TER/BAL		6,92 M2
KELLERABTEIL		3,75 M2
STELLPLATZ		-



# Objektbeschreibung

## City-Highlight in den „Parkapartments am Belvedere“

***Ihre neue Wohnung in den Parkapartments am Belvedere*** - eine einzigartige Säulenkonstruktion, die die Gebäude hoch über die Dächer von Wien hebt, beeindruckt auf den ersten Blick.

Das Projekt besteht aus drei Wohntürmen, sowie dem luxuriösen „Andaz“ Hotel.

Im 12. Obergeschoß eines dieser markanten Hochhäuser gelegen, steht eine 2 Zimmerwohnung zur Anmietung zur Verfügung und verbindet modernes Wohnen mit einer einzigartigen Lage und erstklassiger Ausstattung.

Die Wohnung besteht aus einer Wohnküche samt komplett ausgestatteter Einbauküche mit Geräten der renommierten Marken BORA und AEG, sowie einem großzügigen Schlafzimmer. Beide Räume sowie der Balkon der Wohnung sind süd-westseitig orientiert und bieten somit atemberaubende Sonnenuntergänge. Das Badezimmer mit barrierefreier Dusche, Handtuchheizkörper, Waschmaschinenanschluss und Toilette sowie ein großzügiger Eingangsbereich samt separatem Abstellraum lassen keinerlei Wünsche offen.

### Die Ausstattung:

- Hochwertige Einbauküche mit Geräten der Marken BORA und AEG
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Großformatiger Fliesenbelag (30x60 cm) in den Nassräumen
- Fußbodenheizung, Fernwärme
- Deckenkühlung mittels Bauteilaktivierung
- 3-fach verglaste Alu-Fenster
- Elektrisch bedienbare Außenbeschattung (Textilscreens)
- Videogegensprechanlage
- Gemeinschaftsgarten
- Kellerabteil
- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Waschküche

### Die Lage & Infrastruktur:

Sie befinden sich hier in unmittelbarer Nähe zum Wiener Hauptbahnhof, was eine hervorragende Infrastruktur und Anbindung an alle Teile der Stadt gewährleistet. Ob mit dem Zug oder öffentlichen Verkehrsmitteln – Sie sind ideal vernetzt.

Direkt gegenüber befindet sich der malerische Schweizergarten, der für Erholung und Spaziergänge im Grünen sorgt. Der weltbekannte Belvederegarten ist ebenfalls nur einen

kurzen Spaziergang entfernt und bietet zusätzliche Möglichkeiten zur Entspannung und zum Genießen der Natur.

Diese Wohnung ist ideal für all jene, die urbanes Wohnen mit Luxus und Natur in perfekter Harmonie suchen.

- Bahnhofcity Wien Hauptbahnhof
  - U-Bahn: U1 Station Hauptbahnhof
  - Diverse S-Bahn-Linien: S1, S2, S3, S60, S80
- Straßenbahn: D, 18, O
- Autobus: 13A, 69A

**Bei Anmietung ist eine Kautionshöhe von 3 Bruttomonatsmieten zu hinterlegen.**

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

zzgl. Heizung EUR 54,07 + UST EUR 10,81 = Brutto EUR 64,88

zzgl. Warmwasser EUR 21,63 + UST EUR 2,16 = Brutto EUR 23,79

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 <250m

Apotheke <750m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <750m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap