

## Großzügige 4-Zimmer Maisonettewohnung im Arsenal!



Küche

**Objektnummer: 69018**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arsenal 16
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,26 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	131,26 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,17 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	2.860,00 €
Kaltmiete (netto)	2.363,74 €
Kaltmiete	2.600,00 €
Betriebskosten:	236,26 €
USt.:	260,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Michelfeit**

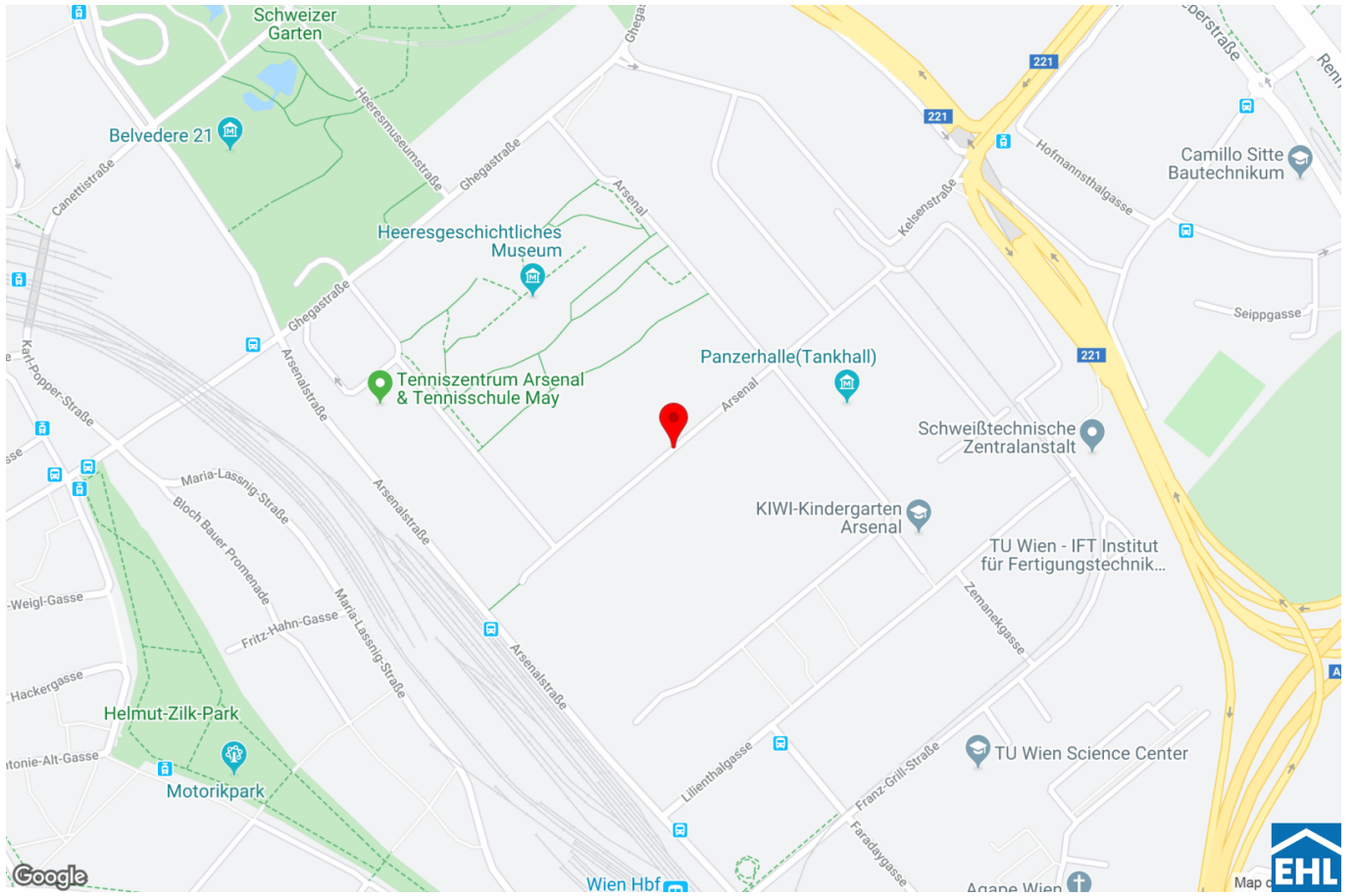












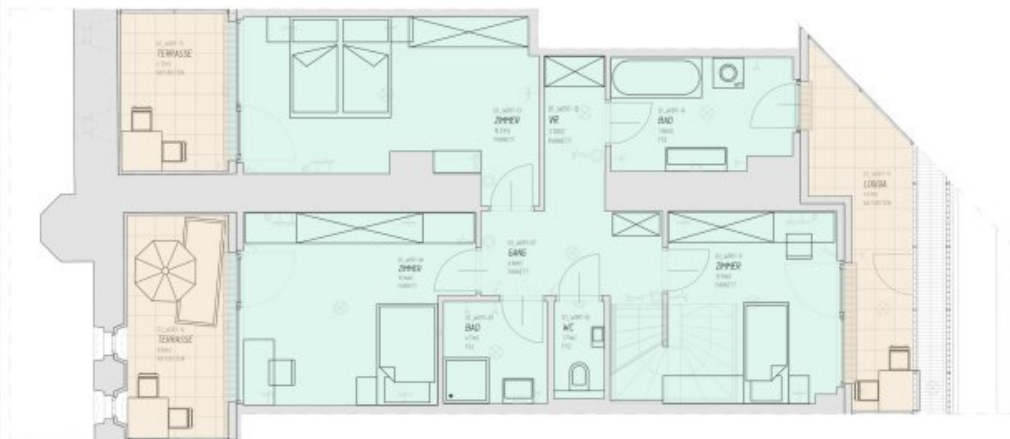




2. DACHGESCHOSS M 1: 50



1. DACHGESCHOSS M 1: 50



LEGENDE:

SCHALTER	BELEUCHTUNG	STARKSTROM	SCHWACHSTROM	BEZEICHNUNG	FUNKTION
○ Ausschalter	⊗ Deckenleuchtenauslass	1 Schauschleibse 1-fach	⊞ Legeregreifanlage	GS	Gaststuhlsquadrat
⊘ Wechselschalter	⊗ Wandblechtauchauslass	2 Schauschleibse 2-fach	⊞ Kingel fester	KS	Kuhlschrank
⊘ Taster		3 Schauschleibse 3-fach	⊞ Antennen-Anschlussdose	WT	Waschmaschine
⊘ Bedientaste/Taster		⊞ Leertaste	⊞ Telefonanschlussdose		
			⊞ Leertaste Schwachstrom		
			⊞ Brandmeldezentrale		

**ELEKTROPLAN IN BEARBEITUNG !**

ARSENAL OBJEKT 16  
DACHGESCHOSSAUSBAU

TOP 97  
05.07.2018  
05.07.2018  
05.07.2018  
05.07.2018



BAUER BAU CONSULTING  
GmbH  
B-1030 WIEN, ARSENAL 102/1  
TEL. 01 79 79 09 10 FAX 01 79 29 99 20  
e-mail: office@bauerbauc.com

FÜR ENBAUPERLEN, NATURMASSE NEHMEN!  
UM SCHMELTBILDUNG ZU VERMEIDEN, SIND DIE AUSSENWÄNDE  
VON MOBILIERUNG FREIHALTEN

WOHNUNG TOP  
VERMIEBUNGSPLAN  
M 1 GEZ DATUM  
190 BS 26.11.2018



# Objektbeschreibung

## Großzügige 4-Zimmer Maisonettewohnung 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 1. und 2. Dachgeschoss und verfügt über eine Wohnküche, drei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein weiteres mit Dusche, ein separates WC, einen Abstellraum und einen Vorraum. Das Highlight der Wohnung sind die vielen Terrassen!

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 Fenster
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- 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:** 7 Jahre, 1 Jahr Kündungsverzicht, 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