

## 3-Zimmerwohnung im Arsenal mit Loggia!



**Objektnummer: 68342**

**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:	78,08 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	78,08 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 65,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,31
Gesamtmiete	1.400,01 €
Kaltmiete (netto)	1.124,38 €
Kaltmiete	1.272,73 €
Betriebskosten:	148,35 €
USt.:	127,28 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



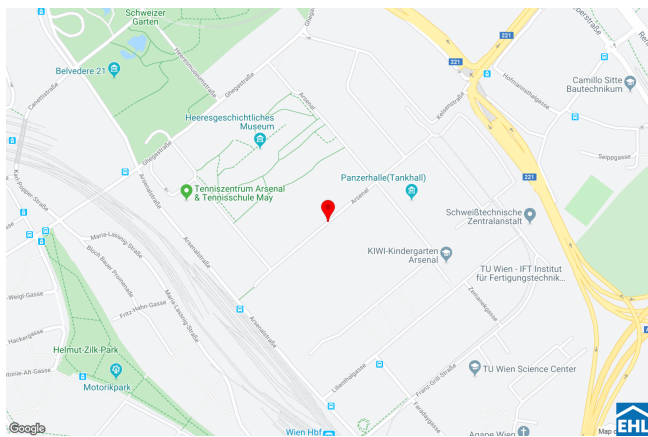
**Josef Michelfeit**

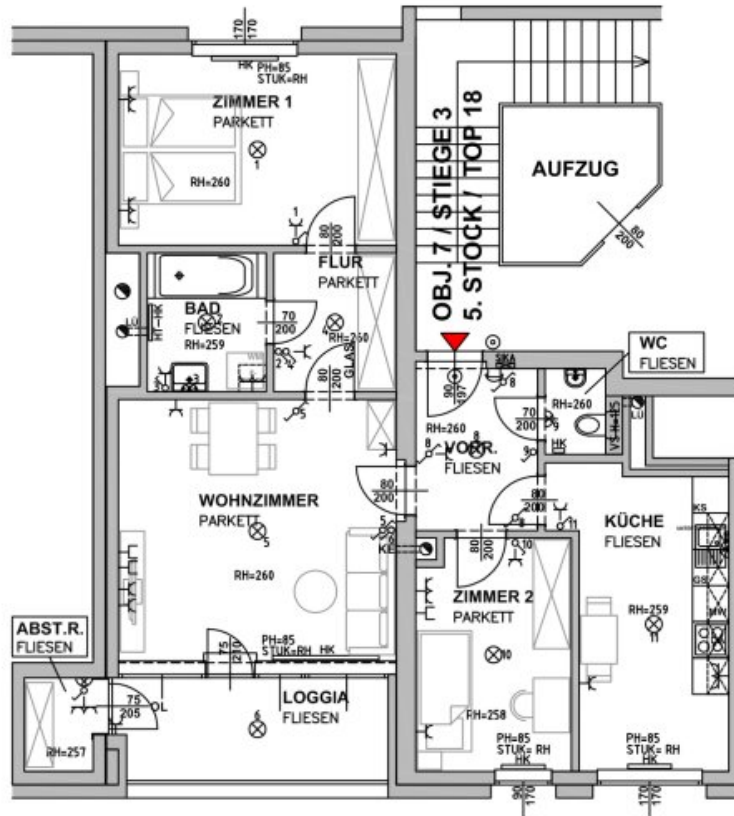
EHL Wohnen GmbH











LILIENTHALGASSE

**LEGENDE**

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

HEIZUNG: FERNWÄRME  
 KOCHEN: E-HERD  
 WARMWASSER: E-SPEICHER  
 MÖBLIERUNGSVORSCHLAG!



WNF: 78.07 m<sup>2</sup>  
 WNF. INKL. LOGGIA

**WOHNUNGSPLAN OBJEKT 7/3/18**

R2 Architektur - ZT GmbH  
 Büro Wien  
 Arsenal Objekt 14/32  
 1030 Wien  
 Tel.: +43 1 796 29 90  
 Fax: +43 1 796 29 96 -30  
 mail: office.wien@r2-architekten.at



## Objektbeschreibung

### 3-Zimmerwohnung im Arsenal mit Loggia!

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 5. Obergeschoß und verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia, eine separate Küche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC und einen Abstell- sowie Vorraum. Sie südwestlich ausgerichtete Loggia bildet das Highlight der Wohnung!

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 Badewanne
- Großteils Fahrradräume und Waschküchen

Die Wohnung ist nicht barrierefrei.

zzgl. Heizkosten € 42,67 netto + € 8,53 Ust. = € 51,20 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