

## **Familienhit - Frisch sanierte 5-Zimmerwohnung im Arsenal mit Loggia!**



**Objektnummer: 68304**

**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:	130,56 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	130,56 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 68,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,31
Gesamtmiete	2.150,00 €
Kaltmiete (netto)	1.701,61 €
Kaltmiete	1.954,55 €
Betriebskosten:	252,94 €
USt.:	195,45 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



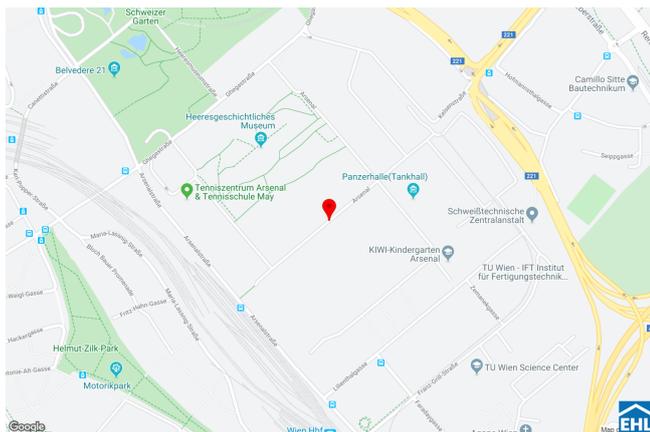
**Josef Michelfeit**

EHL Wohnen GmbH



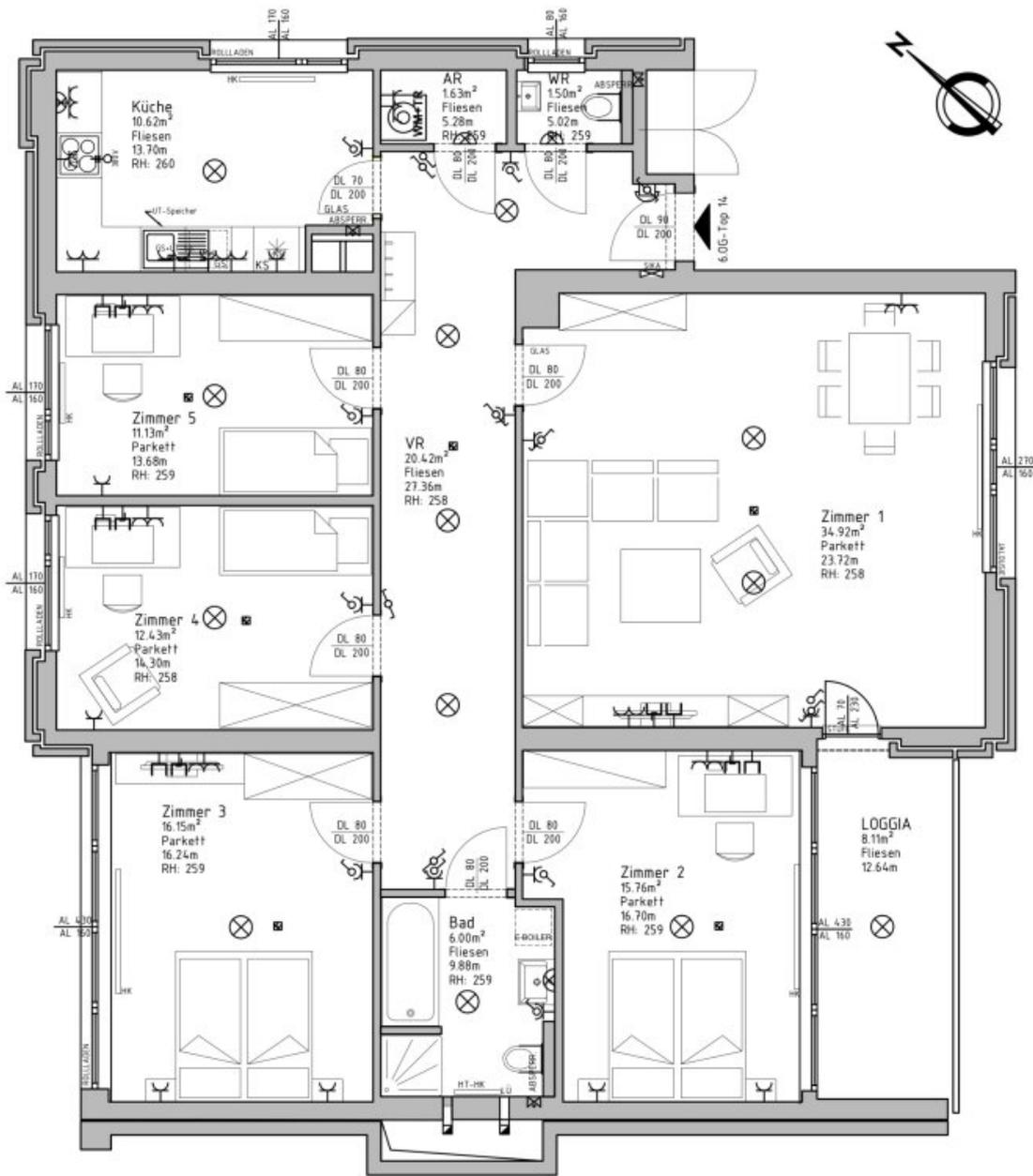






### LEGENDE

- |  |                                    |   |                    |
|--|------------------------------------|---|--------------------|
|  | Leerdose für TV,<br>Teil-Anschluss |  | Beleuchtungskörper |
|  | Steckdose                          |  | Taster             |
|  | Doppelsteckdose                    |  | Gegensprechanlage  |
|  | Rauchmelder                        |   |                    |



#### MÖBLIERUNGSVORSCHLAG!

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

WNF: **130.56m<sup>2</sup>**

LOGGIA 8,11m<sup>2</sup>  
WNFL EXKL. LOGGIA

Bauer Bau Consulting GmbH  
Arsenal Objekt 1/G03a  
1030 Wien

DATUM: 28.08.2024

BLATT: A4

GEZEICHNET: GS

MASSSTAB: 1:75

**OBJEKT 7-1-14**

**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

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

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!

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 € 136,99 netto + € 27,40 Ust. = €164,39 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