

## Wohnen mit Aussicht: Maisonette im Dachgeschoss



**Objektnummer: 82045**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arsenal 3
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,14 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	130,14 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Gesamtmiete	2.999,00 €
Kaltmiete (netto)	2.492,11 €
Kaltmiete	2.726,36 €
Betriebskosten:	234,25 €
USt.:	272,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Michelfeit**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10

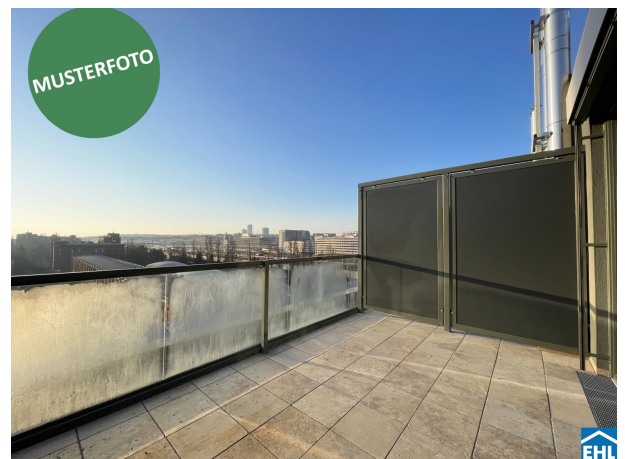
























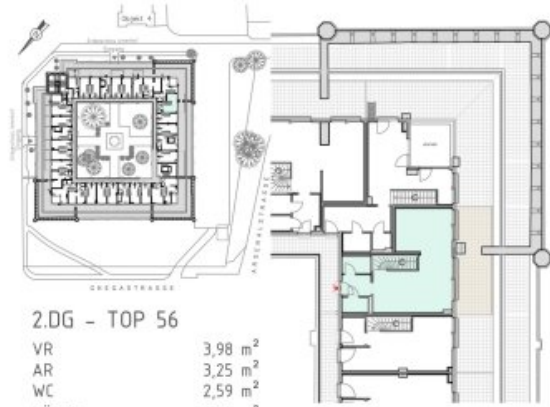


GRUNDRISS



**1.DG - TOP 56**

GANG	9,45 m <sup>2</sup>
BAD	5,68 m <sup>2</sup>
WC	1,52 m <sup>2</sup>
SR	8,68 m <sup>2</sup>
BAD	6,27 m <sup>2</sup>
ZIMMER	12,05 m <sup>2</sup>
ZIMMER	16,29 m <sup>2</sup>
ZIMMER	17,77 m <sup>2</sup>
WNF	77,71 m <sup>2</sup>
TERRASSE	10,06 m <sup>2</sup>
TERRASSE	6,98 m <sup>2</sup>
LOGGIA	6,71 m <sup>2</sup>

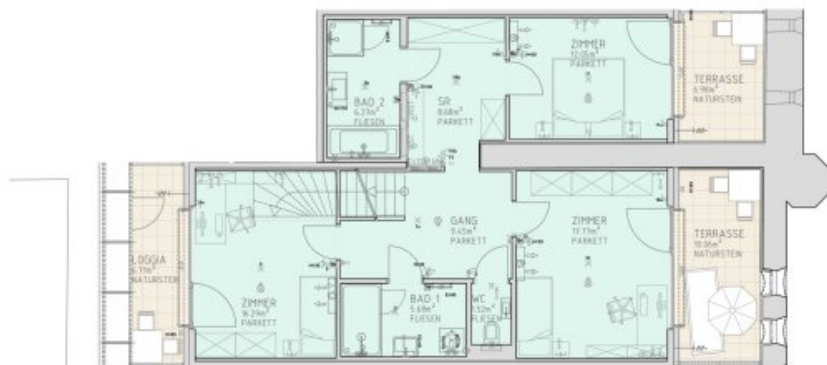


**2.DG - TOP 56**

VR	3,98 m <sup>2</sup>
AR	3,25 m <sup>2</sup>
WC	2,59 m <sup>2</sup>
KÜCHE	16,65 m <sup>2</sup>
WOHNEN	25,39 m <sup>2</sup>
WNF	51,86 m <sup>2</sup>
TERRASSE	24,58 m <sup>2</sup>



**2.DACHGESCHOSS M 1:75**



**1.DACHGESCHOSS M 1:75**

**TOP 56**

WNF	129,57 m <sup>2</sup>
LOGGIA	6,71 m <sup>2</sup>
SUMME	136,28 m <sup>2</sup>
TERRASSEN	41,62 m <sup>2</sup>
GES	177,90 m <sup>2</sup>

LEGENDE:

- Bestand/Wände, Schächte
- Brandschutzwand
- FUNKTION:**
- Wohnfläche
- Terrasse/Loggia

- GS Geschirrspüler
- KS Kühl-/Gefrier-Kombi
- WM Waschmaschine
- WT Wäschetrockner
- HK Handhuch-Heizkörper

- Klimagerät
- V Ventilator
- Rauchmelder (Batterie)
- MW Kerper-Armatur
- WST Wohnungsstation
- FBH Fußbodenheizungsverteiler
- EV Elektro-Verteiler
- MV Medien-Verteiler

- SCHALTER:**
- Ausschalter
  - Wechselschalter
  - Taster
  - Beleuchteter Taster
- STARKSTROM:**
- Schuko Steckdose 1-fach
  - Schuko Steckdose 2-fach
  - Schuko Steckdose 3-fach
  - Leerrohr

- BELEUCHTUNG:**
- Deckenleuchtauslaß
  - Wandleuchtauslaß
- SCHWACHSTROM:**
- Gegensprechanlage
  - Klingeltaster
  - Antennen-Anschlusdose
  - Telefonanschlusdose
  - Leerr
  - Brand

**ARSENAL OBJEKT 3  
DACHGESCHOSSAUSBAU**

TOP 56		VERMIETUNGSPLAN	
M	GEZ	DATUM	PLANNUMMER
175	GE	17.12.2024	08.03.123.VP.10.TOP.56

PLANNHALT  
FÜR EINBAUMÖBEL NATURMASSE NEHMEN  
UM SCHIMMELBILDUNG ZU VERMEIDEN, SIND DIE AUSSENWÄNDE VON MÖBLIERUNG FREIZUHALTEN





## Objektbeschreibung

**Willkommen im Arsenal** – einer grünen Oase im Herzen Wiens. Diese historische Anlage umfasst rund 1.000 Wohnungen und vereint bewegte Geschichte mit Wohnkomfort in Grünruhelage und Zentrumsnähe.

Es erwarten Sie eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten - ob spazieren gehen, laufen oder mit den Kindern am Spielplatz Zeit verbringen.

Unsere frisch errichteten Dachgeschoss-Maisonetten im Objekt 3 werden voraussichtlich mit Ende Februar 2025 fertiggestellt und bieten modernen Wohnluxus in einem herrlich historischen Ambiente

Im Objekt 3 des Arsenal erwartet Sie ein besonders schöner Innenhof mit Brunnen, der einst die Kommandantur der k.u.k.-Marine und nun unsere künftigen Bewohner zum Verweilen und Entspannen einlädt. Die Tennisplätze des Tenniszentrums Arsenal sind in unmittelbarer Nähe, perfekt für Sportbegeisterte. Der Hauptbahnhof Wien ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet hervorragende Verkehrsanbindungen sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.

Die Wohnung befindet sich im 1. und 2. Dachgeschoss und verfügt über eine Wohnküche, drei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, zwei separate Toiletten, einen Abstellraum und einen Vorraum. Das Highlight der Wohnung sind die zwei Terrassen und der herrliche Fernblick.

Erhalten Sie hier einen Einblick in das Arsenal: <https://arsenal-living.at/>

**Folgende Infrastruktur ist direkt im Arsenal vorhanden:**

- Gasthaus - „Wiener Cucina“
- Postfiliale
- Arzt

- Tennisplätze
- Kindergarten
- Kinderspielplätze
- Nahversorger
- Heeresgeschichtliches Museum

**Ausstattung:**

- Voll ausgestattete Küche
- Wohnräume: Parkettboden, Sanitärräume: Fliesen
- 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 Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist



### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- Buslinie 69A
- Straßenbahn 18
- Verkehrsknotenpunkt Hauptbahnhof liegt nur wenige Gehminuten entfernt:  
Straßenbahnlinie D

**Befristung:** 7 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht

**Nebenkosten:** 3BMM Kautions-, 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







## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.