

## Hoch über den Dächern: Charmante Maisonette im Obergeschoss



**Objektnummer: 82060**

**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:	77,22 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	77,22 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Gesamtmiete	2.099,00 €
Kaltmiete (netto)	1.769,18 €
Kaltmiete	1.908,18 €
Betriebskosten:	139,00 €
USt.:	190,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

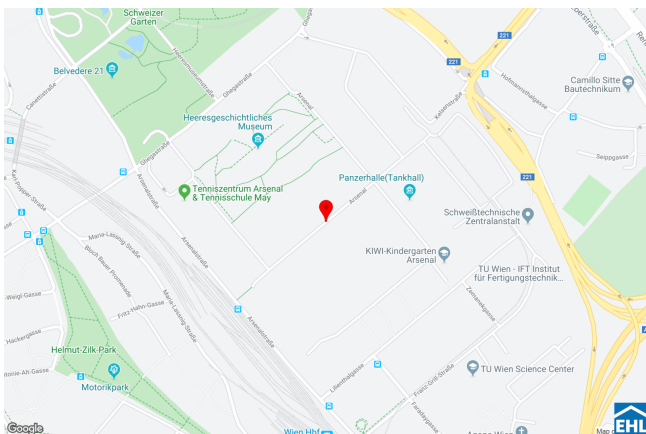
## Ihr Ansprechpartner



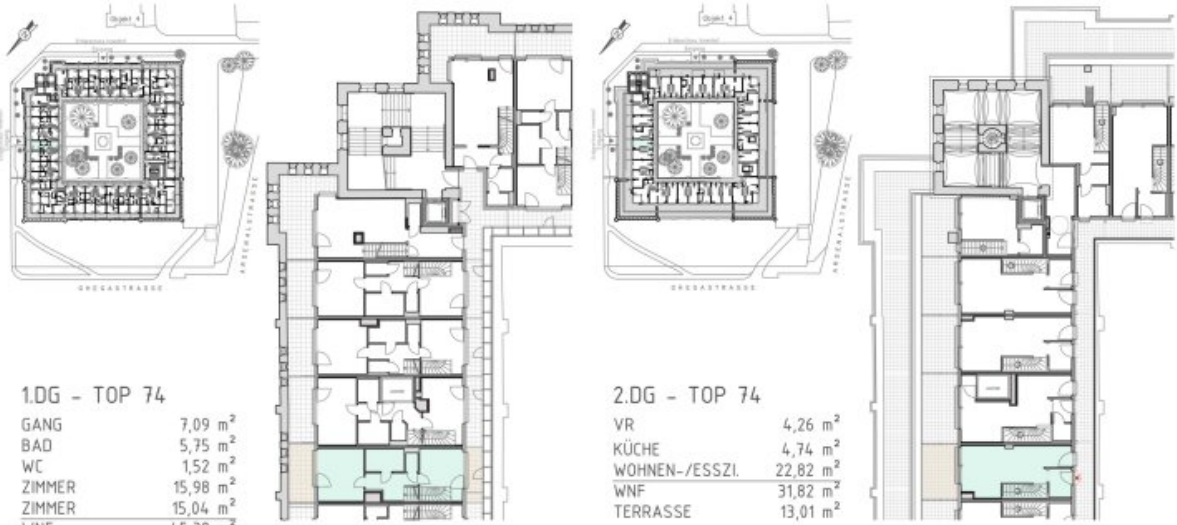
**Josef Michelfeit**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10





GRUNDRISS



**1.DG - TOP 74**

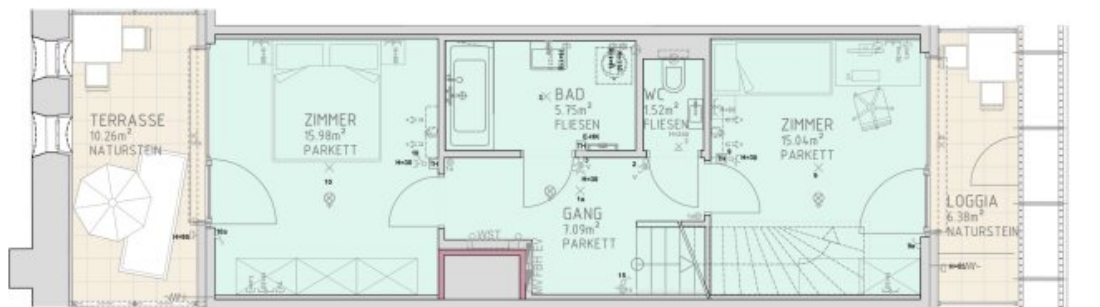
GANG	7,09 m <sup>2</sup>
BAD	5,75 m <sup>2</sup>
WC	1,52 m <sup>2</sup>
ZIMMER	15,98 m <sup>2</sup>
ZIMMER	15,04 m <sup>2</sup>
WNF	45,38 m <sup>2</sup>
TERRASSE	10,26 m <sup>2</sup>
LOGGIA	6,38 m <sup>2</sup>

**2.DG - TOP 74**

VR	4,26 m <sup>2</sup>
KÜCHE	4,74 m <sup>2</sup>
WOHN-/ESSZI.	22,82 m <sup>2</sup>
WNF	31,82 m <sup>2</sup>
TERRASSE	13,01 m <sup>2</sup>



2.DACHGESCHOSS M 1:50



1.DACHGESCHOSS M 1:50

**TOP 74**

WNF	77,20 m <sup>2</sup>
LOGGIA	6,38 m <sup>2</sup>
SUMME	83,58 m <sup>2</sup>
TERRASSEN	23,27 m <sup>2</sup>
GES	106,85 m <sup>2</sup>

<b>LEGENDE:</b>	GS Geschirrspüler	Klimagerät	<b>SCHALTER:</b>	<b>BELEUCHTUNG:</b>
Besand/Wände, Schächte	KS Kühl-/Gefrier-Kombi	V Ventilator	Ausschalter	Deckenleuchtauslaß
Brandschutzwand	WM Waschmaschine	Rauchmelder (Batterie)	Wechselschalter	Wandleuchtauslaß
<b>FUNKTION:</b>	WT Wäschetrockner	HK Handtuch-Heizkörper	Taster	<b>SCHWACHSTROM:</b>
Wohnfläche	WST Wohnungsstation	FBH Fußbodenheizungsverteiler	Beleuchteter Taster	Gegensprechanlage
Terrasse/Loggia	EV Elektro-Verteiler	MV Medien-Verteiler	STARKSTROM:	Klingeltaster
	WST Wohnungsstation		Schukosteckdose 1-fach	Antennen Anschlussdose
	FBH Fußbodenheizungsverteiler		Schukosteckdose 2-fach	Telefonanschlussdose
	EV Elektro-Verteiler		Schukosteckdose 3-fach	Leerröhre
	MV Medien-Verteiler		Leerröhre	Brand

ARSENAL OBJEKT 3  
DACHGESCHOSSAUSBAU

TOP 74 VERMIETUNGSPLAN			
M	GEZ	DATUM	PLANNUMMER
150	GE	17.12.2024	DBJ3_123_VP_28_TOP-74

FÜR EINBAUMÖBEL NATURMASSE NEHMEN  
UM SCHMELBILDUNG 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, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC, und einen Vorraum. Das Highlight der Wohnung sind die zwei Terrassen und der bezaubernde Ausblick.

**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 Wanne
- 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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.