

## 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.

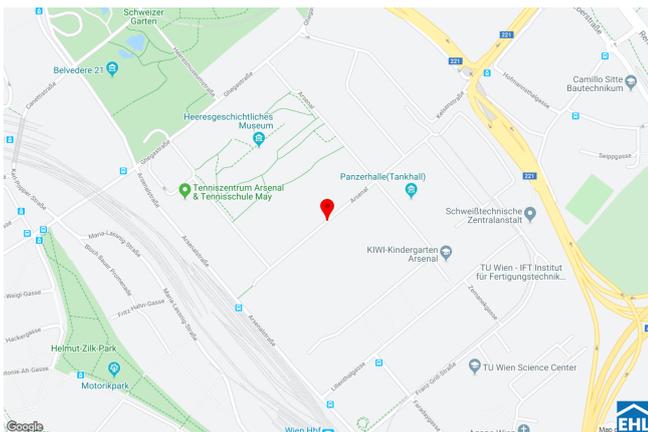
## Ihr Ansprechpartner

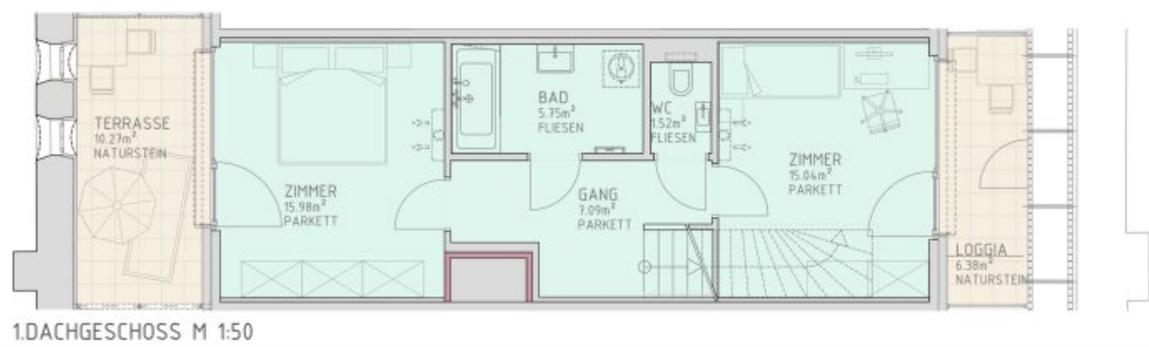
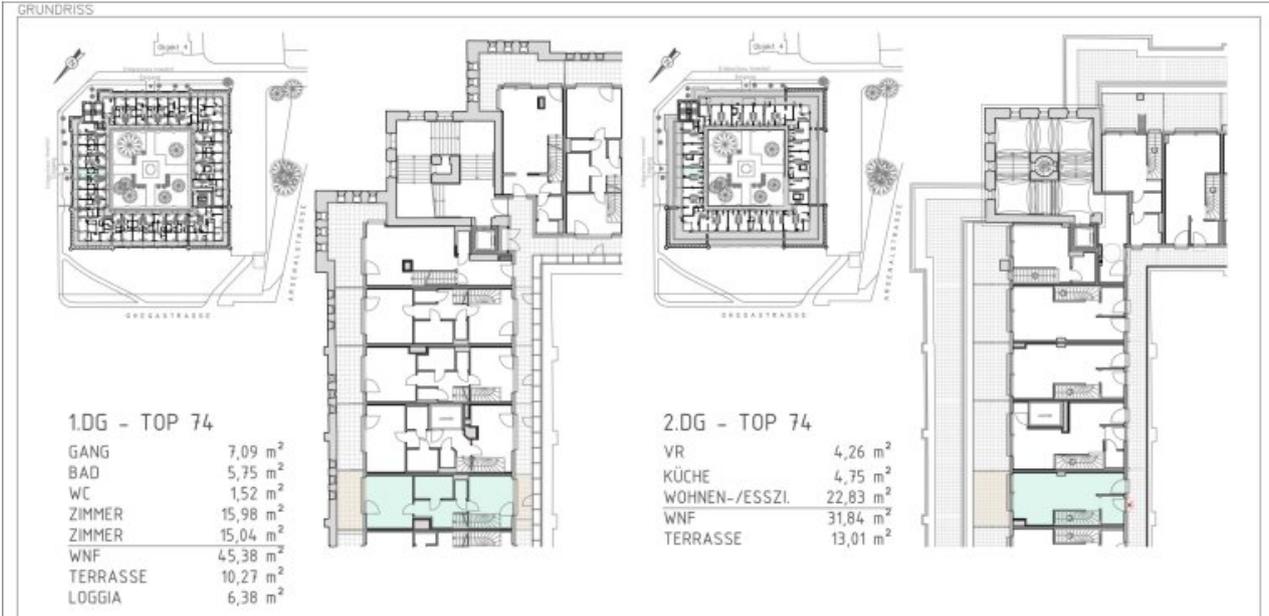


**Josef Michelfeit**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10







<b>TOP 74</b>	<b>LEGENDE:</b>	GS Geschirrspüler	HT Handfuchrockner	<b>SCHALTER:</b>	Schalter	<b>BELEUCHTUNG:</b>	Deckenleuchtenauslaß
WNF 77,22 m <sup>2</sup>	Besfand/Wände, Schächte	KS Kühl-/Gefrier-Kombi	Klimagerät	Wandsteckdose	Taster	Wandleuchtauslaß	Schwachstrom
LOGGIA 6,38 m <sup>2</sup>	Brandschutzwand	WM Waschmaschine	Kühler-Arma	Schukosteckdose 1-fach	Schukosteckdose 2-fach	Gegensprechanlage	Klingelast
SUMME 83,60 m <sup>2</sup>	<b>FUNKTION:</b>	Wohnfläche	Fe Feuerlöscher	Schukosteckdose 3-fach	Leerröhre	Antennen-Anschlussdose	Telefonanschlussdose
TERRASSEN 23,28 m <sup>2</sup>	Terrasse/Loggia	Wischerfremder	SKW Sicherheitskasten	Leerröhre	Leerröhre	Antennen-Anschlussdose	Telefonanschlussdose
GES 106,88 m <sup>2</sup>						Brand	Brand

<b>ARSENAL OBJEKT 3 DACHGESCHOSSAUSBAU</b>	<b>TOP 74 VERMIETUNGSPLAN</b>	<b>PLANNHALT</b>	FÜR EINBAUMÖBEL, NATURMASSE NEHMEN UM SCHIMMELBILDUNG ZU VERMEIDEN, SIND DIE AUSSENWÄNDE VON MÖBLIERUNG FREIZUHALTEN	
	M GEZ DATUM PLANNUMMER	150 GE 21.08.2024 DBJ3 123 VP 28 TOP-74		

## 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.