

Dachgeschoss-Maisonette mit Wohlfühl-Ambiente



Objektnummer: 82044

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:	141,66 m ²
Nutzfläche:	141,66 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Gesamtmiete	3.149,00 €
Kaltmiete (netto)	2.607,74 €
Kaltmiete	2.862,73 €
Betriebskosten:	254,99 €
USt.:	286,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



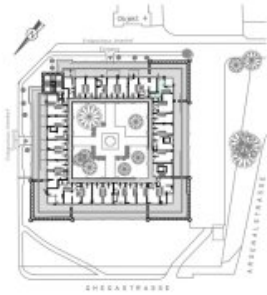
Josef Michelfeit

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10





GRUNDRISSE

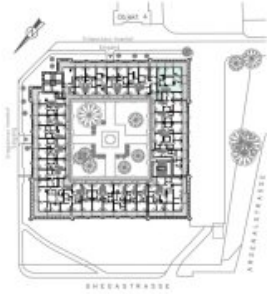


2.DG - TOP 55

VR	11,21 m ²
HW	3,42 m ²
WC	2,00 m ²
ESSZIMMER	26,14 m ²
WNF	42,77 m ²
TERRASSE	51,22 m ²

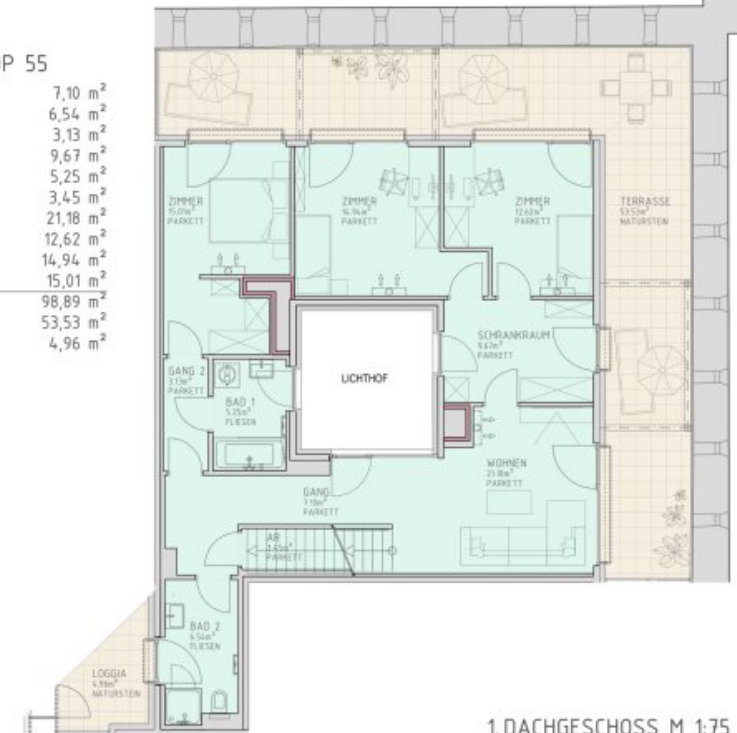


2.DACHGESCHOSS M 1:75



1.DG - TOP 55

GANG	7,10 m ²
BAD	6,54 m ²
GANG	3,13 m ²
SR	9,67 m ²
BAD	5,25 m ²
AR	3,45 m ²
WOHNEN	21,18 m ²
ZIMMER	12,62 m ²
ZIMMER	14,94 m ²
ZIMMER	15,01 m ²
WNF	98,89 m ²
TERRASSE	53,53 m ²
LOGGIA	4,96 m ²



1.DACHGESCHOSS M 1:75

TOP 55

WNF	141,66 m ²
LOGGIA	4,96 m ²
SUMME	146,62 m ²
TERRASSEN	104,75 m ²
GES	251,37 m ²

LEGENDE:

[Symbol]	Besand/Wände, Schächte
[Symbol]	Brandschutzwand
[Symbol]	Funktion: Wohnfläche
[Symbol]	Terrasse/Loggia

[Symbol] GS Geschirrspüler	[Symbol] HT Handfuchttrockner	SCHALTER: [Symbol] Schalter	BELEUCHTUNG: [Symbol] Leuchtenauslass
[Symbol] KS Kühl-/Gefrier-Kombi	[Symbol] Klimagerät	[Symbol] Wertschutze	[Symbol] Wandleuchtauslass
[Symbol] WM Waschmaschine	[Symbol] Koffer-/Arma	[Symbol] Schalter-Taster	SCHWACHSTROM: [Symbol] Gegensprechanlage
[Symbol] Wärmepumpe	[Symbol] Wärmepumpe	STARKSTROM: [Symbol] Schuko Steckdose 1-fach	[Symbol] Klingeltaster
[Symbol] FE Feuerlöscher	[Symbol] SKV Sicherheitkasten	[Symbol] Schuko Steckdose 2-fach	[Symbol] Antennen-Anschlussdose
		[Symbol] Schuko Steckdose 3-fach	[Symbol] Telefonanschlussdose
		[Symbol] Leerrohr	[Symbol] Leerrohr
			[Symbol] Brand

**ARSENAL OBJEKT 3
DACHGESCHOSSAUSBAU**

TOP 55	VERMIETUNGSPLAN		
M	GEZ	DATUM	PLANNUMMER
175	GE	21.08.2024	08.13 123 VP 09 TOP_55

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



VORABZUG

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, einen Schrankraum, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein weiteres mit Dusche und WC, ein separates WC, 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 Wanne
- Badezimmer mit Dusche und WC
- 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.