

## **Der Himmel zum Greifen nah: Dachgeschoss-Maisonette mit Terrasse**



**Objektnummer: 82058**

**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:	79,42 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	79,42 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Gesamtmiete	2.149,00 €
Kaltmiete (netto)	1.810,67 €
Kaltmiete	1.953,63 €
Betriebskosten:	142,96 €
USt.:	195,37 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

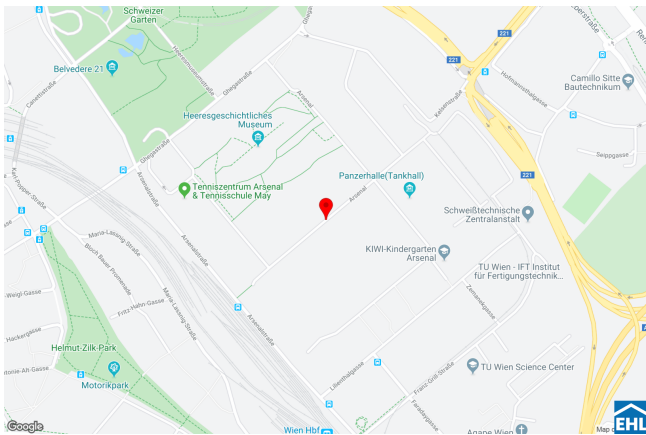
## Ihr Ansprechpartner



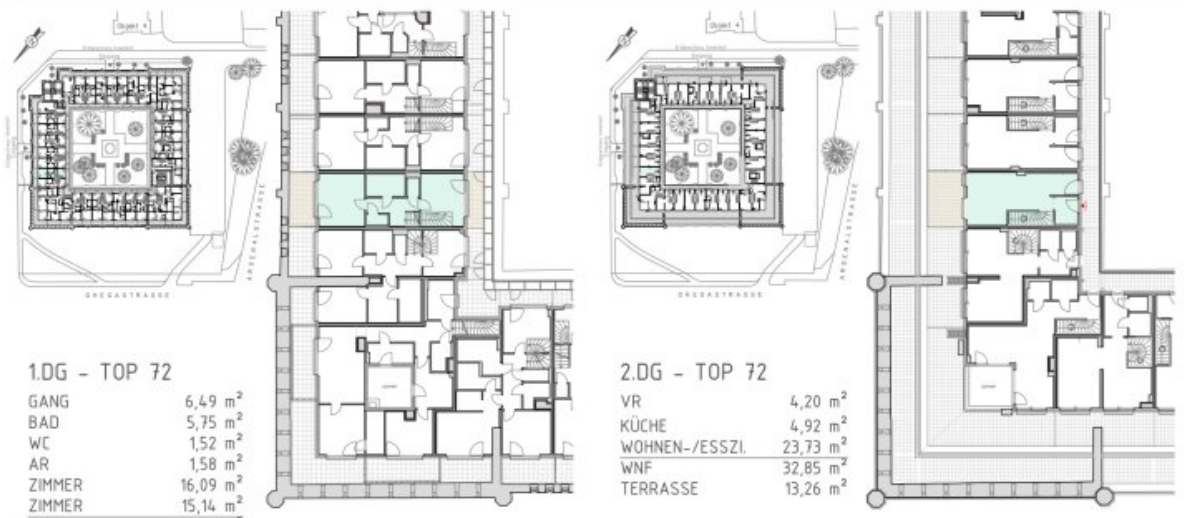
**Josef Michelfeit**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10





GRUNDRISS



1.DG - TOP 72

GANG	6,49 m <sup>2</sup>
BAD	5,75 m <sup>2</sup>
WC	1,52 m <sup>2</sup>
AR	1,58 m <sup>2</sup>
ZIMMER	16,09 m <sup>2</sup>
ZIMMER	15,14 m <sup>2</sup>
WNF	46,57 m <sup>2</sup>
TERRASSE	9,52 m <sup>2</sup>
LOGGIA	6,48 m <sup>2</sup>

2.DG - TOP 72

VR	4,20 m <sup>2</sup>
KÜCHE	4,92 m <sup>2</sup>
WOHN-/ESSZI.	23,73 m <sup>2</sup>
WNF	32,85 m <sup>2</sup>
TERRASSE	13,26 m <sup>2</sup>



2.DACHGESCHOSS M 1:50



1.DACHGESCHOSS M 1:50

**TOP 72**

WNF	79,42 m <sup>2</sup>
LOGGIA	6,48 m <sup>2</sup>
SUMME	85,90 m <sup>2</sup>
TERRASSEN	22,78 m <sup>2</sup>
GES	108,68 m <sup>2</sup>

**LEGENDE:**

	Besand/Wände, Schächte		GS Geschirrspüler		Klimagerät		SCHALTER:		BELEUCHTUNG:
	Brandschutzwand		KS Kühl-/Gefrier-Kombi		V Ventilator		Ausschalter		Wandleuchtauslaß
	Wohnfläche		WM Waschmaschine		Rauchmelder (Batterie)		Taster		SCHWACHSTROM:
	Terrasse/Loggia		WT Wäschetrockner		—NW Kerper-Armatur		Beleuchteter Taster		Gegensprechanlage
			HK Handhuch-Heizkörper		WST Wohnungsstation		STARKSTROM:		Klingeltaster
					FBH Fußbodenheizungsverteiler		Schukosteckdose 1-fach		Antennen-Anschlussdose
					EV Elektro-Verteiler		Schukosteckdose 2-fach		Telefonanschlussdose
					MV Medien-Verteiler		Schukosteckdose 3-fach		Leerr
							Leerrohr		Brand

ARSENAL OBJEKT 3  
DACHGESCHOSSAUSBAU

TOP 72		PLANNRHALT	
VERMIETUNGSPLAN		FÜR EINBAUMÖBEL NATURMASSE NEHMEN	
M	GEZ	DATUM	PLANNUMMER
150	GE	17.12.2024	08.13 123 VP_26 TOP-72

FÜR EINBAUMÖBEL NATURMASSE NEHMEN  
UM SCHMELTBILDUNG 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, 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
- 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