

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 ²
Nutzfläche:	77,22 m ²
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.

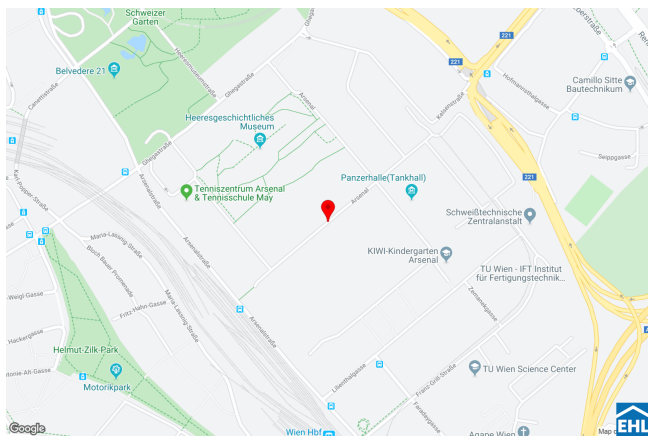
Ihr Ansprechpartner



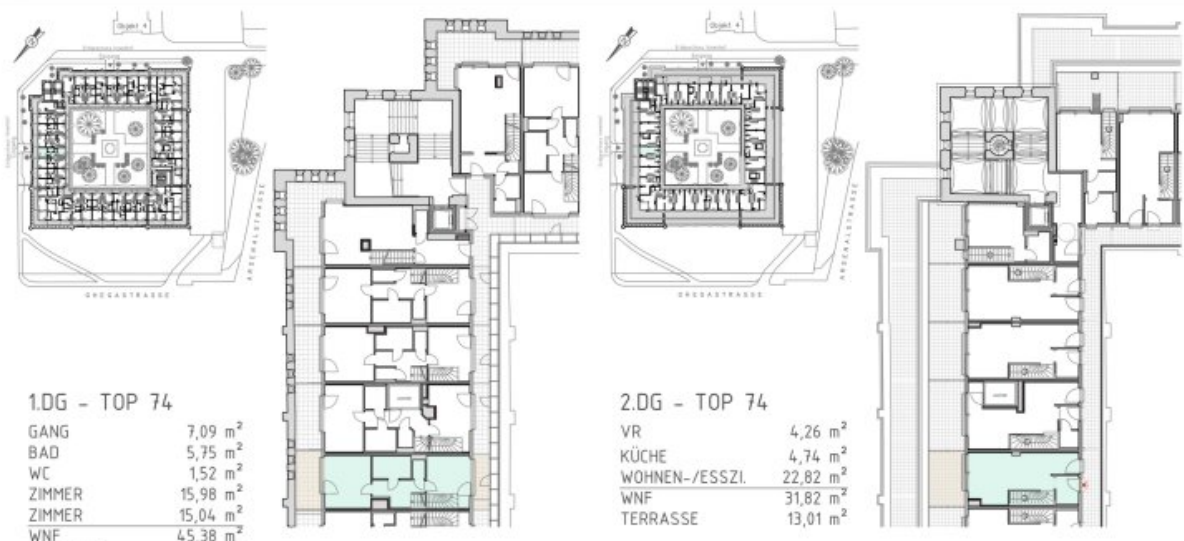
Josef Michelfeit

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10





GRUNDRISS



1.DG - TOP 74

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

2.DG - TOP 74

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



2.DACHGESCHOSS M 1:50



1.DACHGESCHOSS M 1:50

TOP 74

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

LEGENDE: ■ Bestand/Wände, Schächte ■ Brandschutzwand FUNKTION: ■ Wohnfläche ■ Terrasse/Loggia	GS Geschirrspüler KS Kühl-/Gefrier-Kombi WM Waschmaschine WT Wäschetrockner HK Handtuch-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: Y Schuko Steckdose 1-fach T Schuko Steckdose 2-fach T Schuko Steckdose 3-fach * Leerrohr	BELEUCHTUNG: ○ Deckenleuchtenauslaß □ Wandleuchtenauslaß SCHWACHSTROM: ● Gegensprechanlage ○ Klingeltaster Y Antennen-Anschlusdose Y Telefonanschlusdose * Leerrohr □ Brand
--	--	--	--	--

ARSENAL OBJEKT 3
DACHGESCHOSSAUSBAU

TOP 74		PLANNHALT	
VERMIETUNGSPLAN		FÜR EINBAUMÖBEL NATURMASSE NEHMEN	
M	GEZ	DATEM	PLANNUMMER
150	GE	17.12.2024	DBJ3_123_VP_28_TOP-74

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 Arsenaus 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 Verkehrsverbindungen 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