

# Moderne Dachgeschoss-Maisonette mit Charme und Aussicht



**Objektnummer: 82034**

**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:	72,70 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	72,70 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Gesamtmiete	1.899,00 €
Kaltmiete (netto)	1.595,50 €
Kaltmiete	1.726,36 €
Betriebskosten:	130,86 €
USt.:	172,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



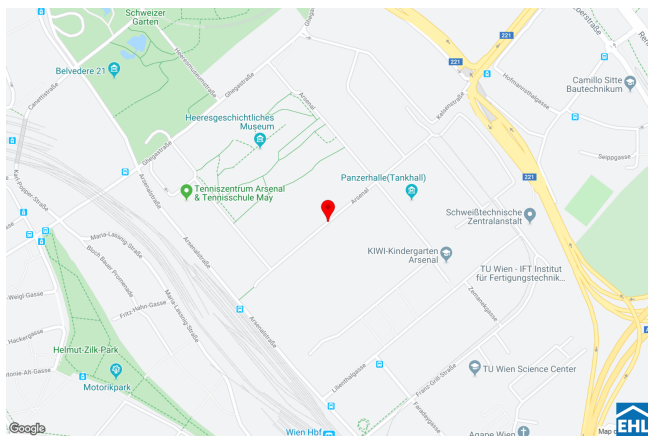
**Josef Michelfeit**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10







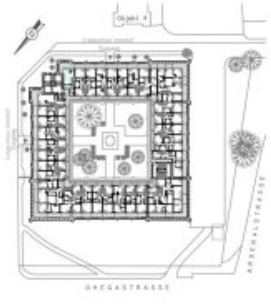


GRUNDRISS



**1.DG - TOP 47**

VR	5,94 m <sup>2</sup>
HW	3,96 m <sup>2</sup>
WC	1,83 m <sup>2</sup>
AR	4,47 m <sup>2</sup>
WOHN-ESSZIMMER	29,12 m <sup>2</sup>
WNF	45,32 m <sup>2</sup>
TERRASSE	19,72 m <sup>2</sup>



**2.DG - TOP 47**

BAD	5,78 m <sup>2</sup>
KÜCHE	3,92 m <sup>2</sup>
ZIMMER	17,60 m <sup>2</sup>
WNF	27,30 m <sup>2</sup>
TERRASSE	14,96 m <sup>2</sup>



1.DACHGESCHOSS M 1:75



2.DACHGESCHOSS M 1:75

**TOP 47**

WNF	72,62 m <sup>2</sup>
LOGGIA	0,00 m <sup>2</sup>
SUMME	72,62 m <sup>2</sup>
TERRASSEN	34,68 m <sup>2</sup>
GES	107,30 m <sup>2</sup>

**LEGENDE:**

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

ARSENAL OBJEKT 3  
DACHGESCHOSSAUSBAU

**TOP 47 VERMIETUNGSPLAN**

M	GEZ	DATUM	PLANNUMMER
175	GE	17.12.2024	0813_123_VP_01_TOP-47

PLANNHALT  
FÜR EINBAUMÖBEL NATURMASSE NEHMEN  
UM SCHIMMELBILDUNG 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 Verkehrsverbindungen sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.

Die Wohnung befindet sich im 1. und 2. Dachgeschoss und verfügt über eine Wohnküche, ein Schlafzimmer mit Schrankraum, ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC, einen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss 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 Dusche und Fenster
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- 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