

Charmante Maisonette im Dachgeschoss mit einzigartigem Charakter



Objektnummer: 82036

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:	80,71 m ²
Nutzfläche:	80,71 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Gesamtmiete	1.999,00 €
Kaltmiete (netto)	1.671,99 €
Kaltmiete	1.817,27 €
Betriebskosten:	145,28 €
USt.:	181,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

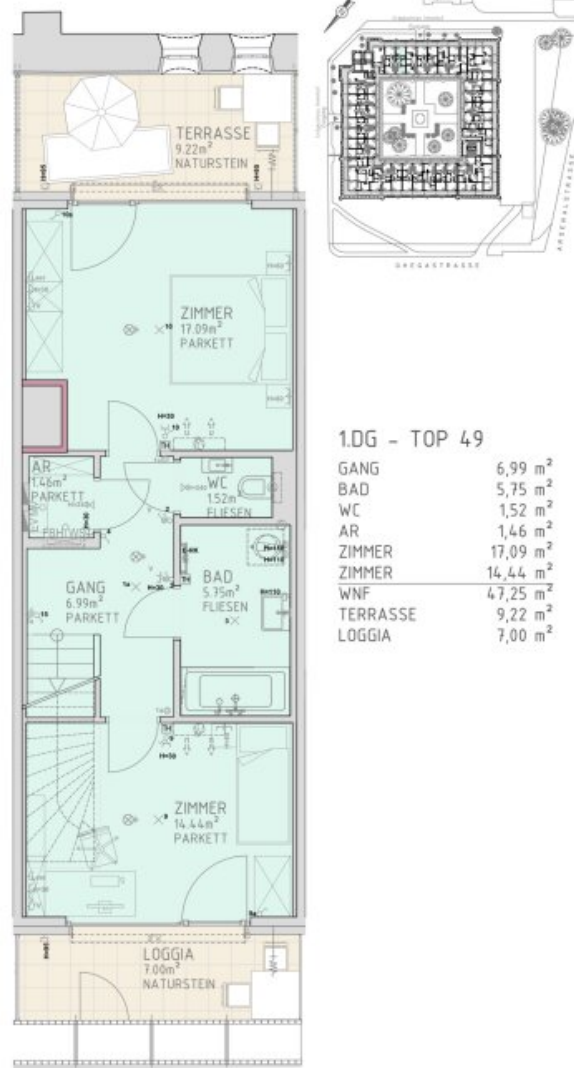
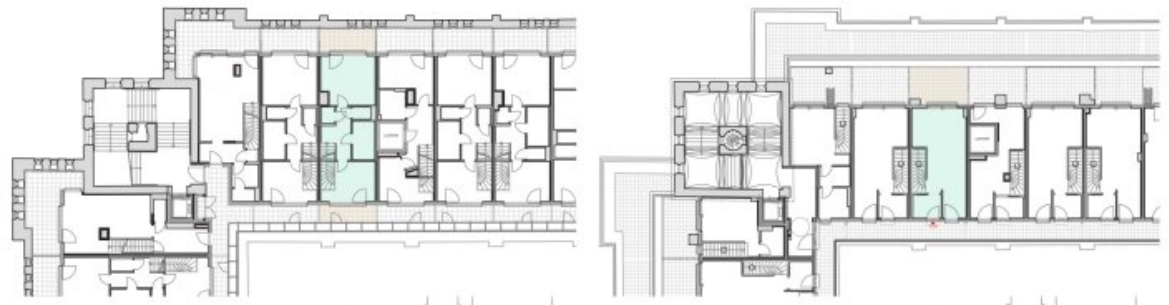


Josef Michelfeit

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10

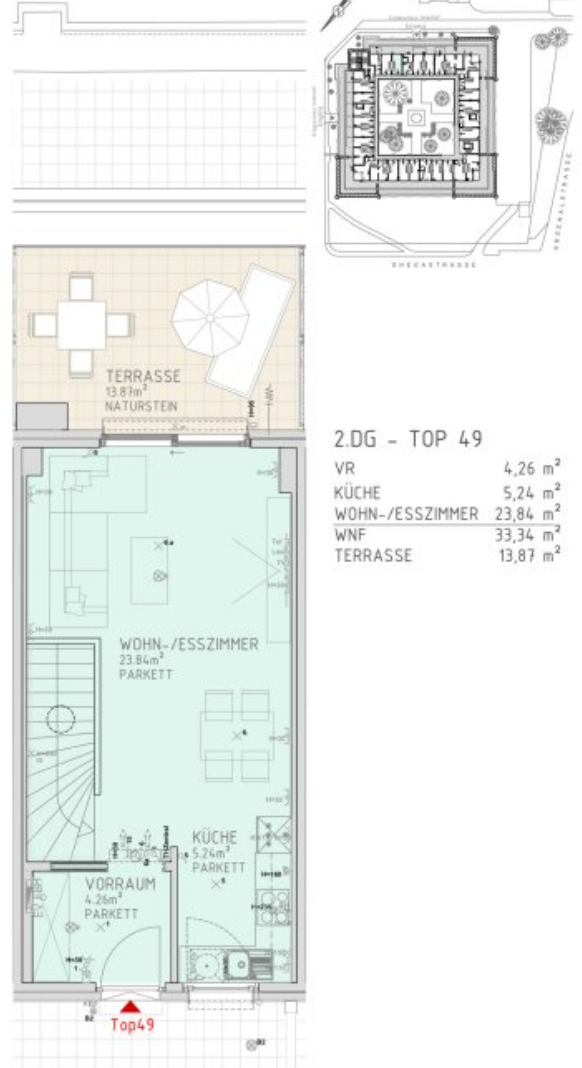


GRUNDRISS



1.DG - TOP 49

GANG	6,99 m ²
BAD	5,75 m ²
WC	1,52 m ²
AR	1,46 m ²
ZIMMER	17,09 m ²
ZIMMER	14,44 m ²
WNF	47,25 m ²
TERRASSE	9,22 m ²
LOGGIA	7,00 m ²



2.DG - TOP 49

VR	4,26 m ²
KÜCHE	5,24 m ²
WOHN-/ESSZIMMER	23,84 m ²
WNF	33,34 m ²
TERRASSE	13,87 m ²

1.DACHGESCHOSS M 1:50

2.DACHGESCHOSS M 1:50

TOP 49

WNF	80,59 m ²
LOGGIA	7,00 m ²
SUMME	87,59 m ²
TERRASSEN	23,09 m ²
GES	110,68 m ²

LEGENDE:

	Besfand/Wände, Schächte		KS Kühl-/Gefrier-Kombi		Klimagerät		Ausschalter		Deckenleuchtauslaß
	Brandschutzwand		WM Waschmaschine		V Ventilator		Wechselschalter		Wandleuchtauslaß
	Wohnfläche		WT Wäschetrockner		Rauchmelder (Batterie)		Taster		Gegensprechanlage
	Terrasse/Loggia		HK Handtuch-Heizkörper		MW Kerper-Armatur		Beleuchteter Taster		Klingeltaster
			WST Wohnungsstation		WST Wohnungsstation		Starkstrom Schuko Steckdose 1-fach		Antennen Anschlussdose
			FBH Fußbodenheizungsverteiler		EV Elektro-Verteiler		Starkstrom Schuko Steckdose 2-fach		Telefonanschlussdose
			MV Medien-Verteiler		Starkstrom Schuko Steckdose 3-fach		Leerröhre		Brand

ARSENAL OBJEKT 3
DACHGESCHOSSAUSBAU

TOP 49
VERMIETUNGSPLAN

M	GEZ	DATUM	PLANNUMMER
150	GE	11.12.2024	OBJ 3 123 VR 03 TOP-49

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 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 vielen 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, Waschmaschinenanschluss und Fenster
- 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

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