

## Leben hoch oben: Dachgeschoss-Maisonette



**Objektnummer: 82049**

**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:	80,89 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	80,89 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Gesamtmiete	2.649,00 €
Kaltmiete (netto)	2.201,73 €
Kaltmiete	2.408,18 €
Betriebskosten:	206,45 €
USt.:	240,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



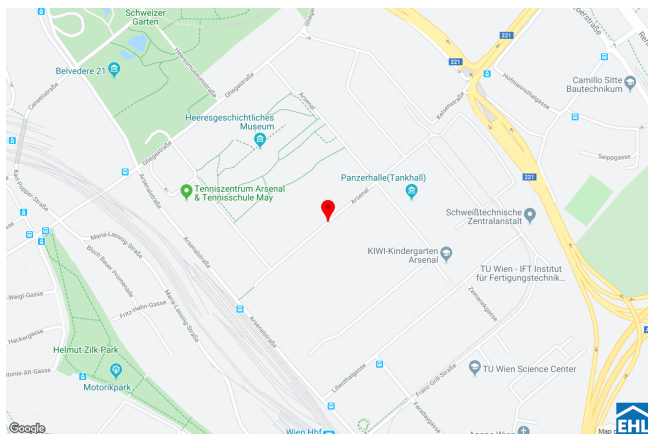
**Josef Michelfeit**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10

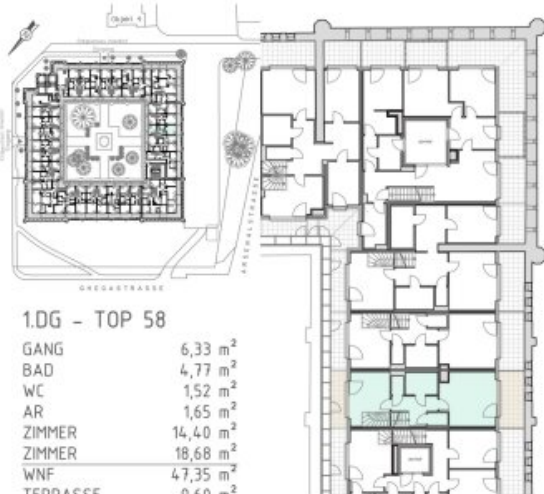






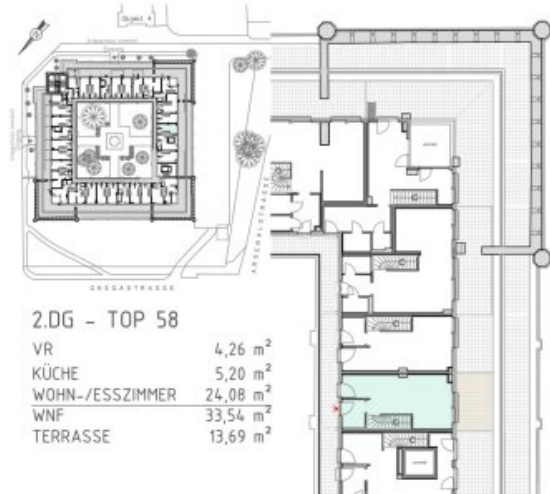


GRUNDRISS



1.DG - TOP 58

GANG	6,33 m <sup>2</sup>
BAD	4,77 m <sup>2</sup>
WC	1,52 m <sup>2</sup>
AR	1,65 m <sup>2</sup>
ZIMMER	14,40 m <sup>2</sup>
ZIMMER	18,68 m <sup>2</sup>
WNF	47,35 m <sup>2</sup>
TERRASSE	9,60 m <sup>2</sup>
LOGGIA	6,39 m <sup>2</sup>



2.DG - TOP 58

VR	4,26 m <sup>2</sup>
KÜCHE	5,20 m <sup>2</sup>
WOHN-/ESSZIMMER	24,08 m <sup>2</sup>
WNF	33,54 m <sup>2</sup>
TERRASSE	13,69 m <sup>2</sup>



2.DACHGESCHOSS M 1:50



1.DACHGESCHOSS M 1:50

TOP 58

WNF	80,89 m <sup>2</sup>
LOGGIA	6,39 m <sup>2</sup>
SUMME	87,28 m <sup>2</sup>
TERRASSEN	23,29 m <sup>2</sup>
GES	110,57 m <sup>2</sup>

LEGENDE:

	Besand/Wände, Schächte
	Brandschutzwand
	Wohnfläche
	Terrasse/Loggia

FUNKTION:

	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
	Schukosteckdose 1-fach
	Schukosteckdose 2-fach
	Schukosteckdose 3-fach
	Leerrohr

BELEUCHTUNG:

	Deckenleuchtauslaß
	Wandleuchtauslaß
	SCHWACHSTROM
	Gegensprechanlage
	Klingeltaster
	Antennen-Anschlussdose
	Telefonanschlussdose
	Leerr
	Branch

ARSENAL OBJEKT 3  
DACHGESCHOSSAUSBAU

TOP 58		PLANNHALT	
VERMIETUNGSPLAN		FÜR EINBAUMÖBEL, NATURMASSE NEHMEN	
M	GEZ	DATEM	PLANNUMMER
150	GE	17.12.2024	08.03.123.VP.12.TOP_58

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 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 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