

Wohnen mit Aussicht: Maisonette im Dachgeschoss



Objektnummer: 82045

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:	130,14 m ²
Nutzfläche:	130,14 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Gesamtmiete	2.949,01 €
Kaltmiete (netto)	2.446,66 €
Kaltmiete	2.680,91 €
Betriebskosten:	234,25 €
USt.:	268,10 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



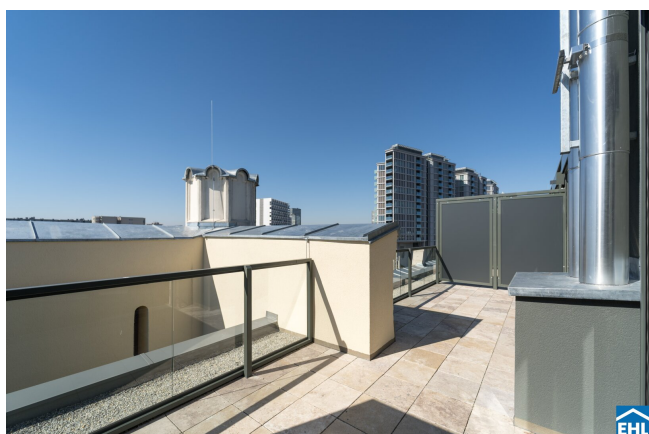
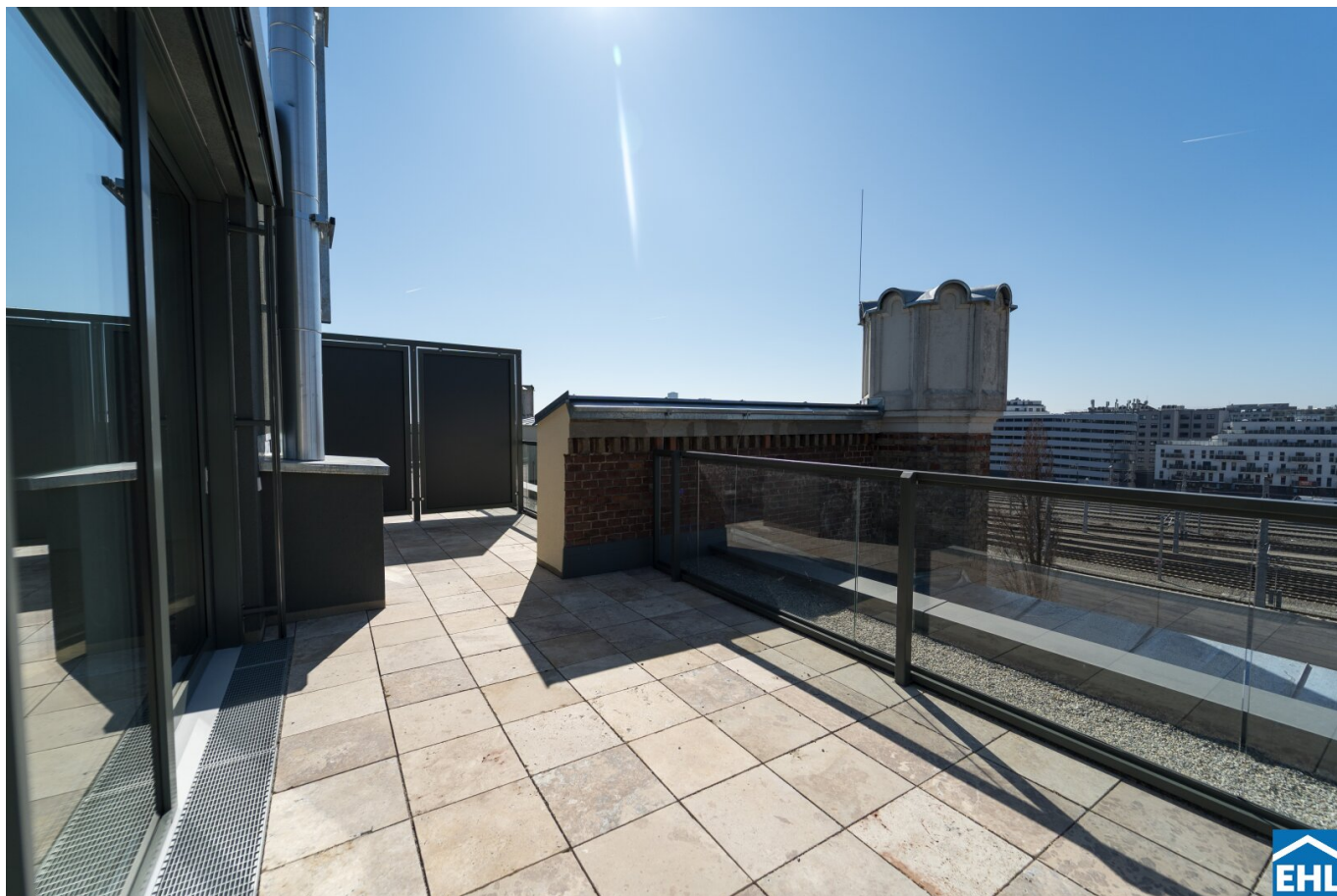
Josef Michelfeit

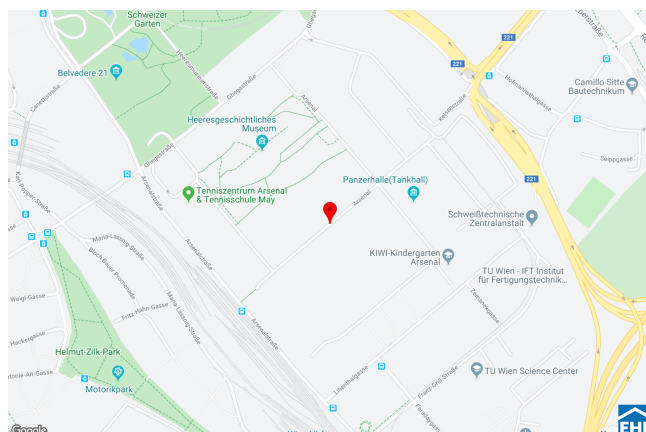
EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10









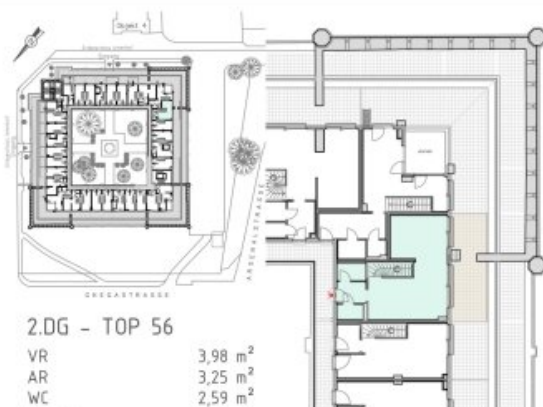


GRUNDRISS



1.DG - TOP 56

GANG	9,45 m ²
BAD	5,68 m ²
WC	1,52 m ²
SR	8,68 m ²
BAD	6,27 m ²
ZIMMER	12,05 m ²
ZIMMER	16,29 m ²
ZIMMER	17,77 m ²
WNF	77,71 m ²
TERRASSE	10,06 m ²
TERRASSE	6,98 m ²
LOGGIA	6,71 m ²

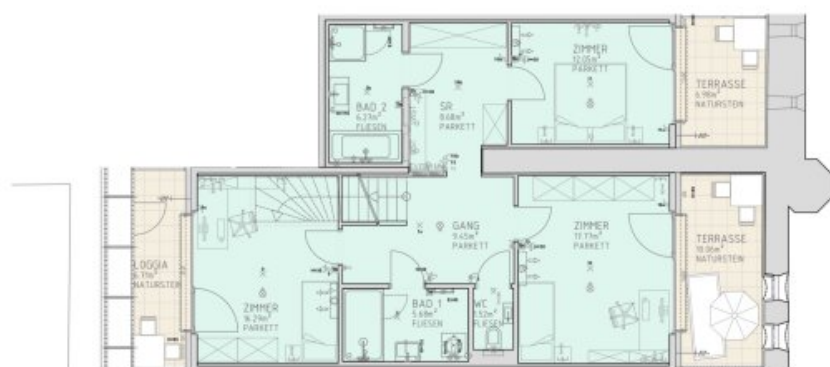


2.DG - TOP 56

VR	3,98 m ²
AR	3,25 m ²
WC	2,59 m ²
KÜCHE	16,65 m ²
WOHNEN	25,39 m ²
WNF	51,86 m ²
TERRASSE	24,58 m ²



2.DACHGESCHOSS M 1:75



1.DACHGESCHOSS M 1:75

TOP 56

WNF	129,57 m ²
LOGGIA	6,71 m ²
SUMME	136,28 m ²
TERRASSEN	41,62 m ²
GES	177,90 m ²

LEGENDE:

Bestand/Wände, Schächte	GS Geschirrspüler
Brandschutzwand	KS Kühl-/Gefrier-Kombi
FUNKTION:	WM Waschmaschine
Wohnfläche	WT Wäschetrockner
Terrasse/Loggia	HK Handtuch-Heizkörper

Ventilator	Klimagerät
Rauchmelder (Batterie)	WST Wohnungstafel
Kemper-Armatur	FBH Fußbodenheizungsverteiler
Elektro-Verteiler	EV Elektro-Verteiler
Medien-Verteiler	MV Medien-Verteiler

Ausschalter	SCHALTER:
Wechselschalter	Taster
Beleuchteter Taster	STARKSTROM:
Schukosteckdose 1-fach	Schukosteckdose 2-fach
Schukosteckdose 3-fach	Leerrohr

Deckenleuchtauslaß	BELEUCHTUNG:
Wandleuchtauslaß	Schwachstrom:
Gegensprechanlage	Klingeltaster
Antennen-Anschlussdose	Telefonanschlussdose
Leerrohr	Brand

ARSENAL OBJEKT 3
DACHGESCHOSSAUSBAU

TOP 56	VERMIETUNGSPLAN	PLANNUMMER
M	GEZ	DATUM
175	GE	17.12.2024

FÜR EINBAUMÖBEL NATURMASSE NEHMEN
UM SCHIMMELBILDUNG ZU VERMEIDEN, SIND DIE AUSSENWÄNDE VON MÖBLIERUNG FREI ZUHALTEN



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 wurden 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 Verkehrsanbindungen sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.

Die Wohnung befindet sich im 1. und 2. Dachgeschoss und verfügt über eine Wohnküche, drei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, zwei separate Toiletten, 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 Dusche
- 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 Kaution, 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



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.