

## **Weitblick und Wohnglück: Maisonette im Dachgeschoss**



**Objektnummer: 82041**

**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:       | 79,69 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche:       | 79,69 m <sup>2</sup> |
| Zimmer:           | 3                    |
| Bäder:            | 1                    |
| WC:               | 1                    |
| Terrassen:        | 2                    |
| Gesamtmiete       | 1.999,00 €           |
| Kaltmiete (netto) | 1.673,84 €           |
| Kaltmiete         | 1.817,28 €           |
| Betriebskosten:   | 143,44 €             |
| USt.:             | 181,72 €             |
| Provisionsangabe: |                      |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

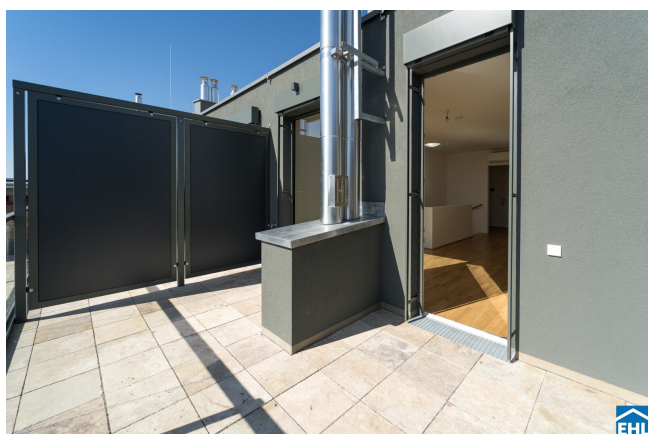


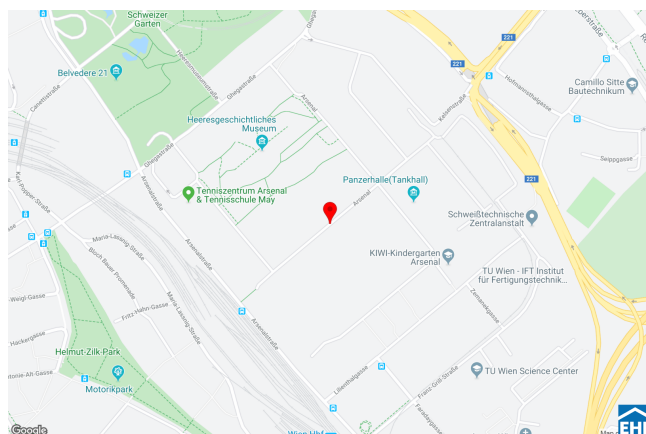
**Josef Michelfeit**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10

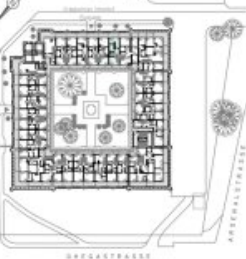








GRUNDRISS



#### 1.DG - TOP 53

|          |                      |
|----------|----------------------|
| GANG     | 6,69 m <sup>2</sup>  |
| BAD      | 6,23 m <sup>2</sup>  |
| AR       | 1,76 m <sup>2</sup>  |
| WC       | 1,52 m <sup>2</sup>  |
| ZIMMER   | 15,00 m <sup>2</sup> |
| ZIMMER   | 15,05 m <sup>2</sup> |
| WNF      | 46,25 m <sup>2</sup> |
| TERRASSE | 9,66 m <sup>2</sup>  |
| LOGGIA   | 6,77 m <sup>2</sup>  |

#### 2.DG - TOP 53

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| VR              | 4,26 m <sup>2</sup>  |
| WOHN-/ESSZIMMER | 23,94 m <sup>2</sup> |
| KÜCHE           | 5,24 m <sup>2</sup>  |
| WNF             | 33,44 m <sup>2</sup> |
| TERRASSE        | 13,60 m <sup>2</sup> |

1.DACHGESCHOSS M 1:50

2.DACHGESCHOSS M 1:50

#### TOP 53

|           |                       |
|-----------|-----------------------|
| WNF       | 79,69 m <sup>2</sup>  |
| LOGGIA    | 6,77 m <sup>2</sup>   |
| SUMME     | 86,46 m <sup>2</sup>  |
| TERRASSEN | 23,26 m <sup>2</sup>  |
| GES       | 109,72 m <sup>2</sup> |

#### LEGENDE:

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

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Klimagerät             | V Ventilator                  |
| Rauchmelder (Batterie) | NW Kerper-Armatur             |
| WST Wohnungstafel      | FBH Fußbodenheizungsverteiler |
| EV Elektro-Verteiler   | MV Medien-Verteiler           |

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| SCHALTER:                | BELEUCHTUNG:           |
| Ausschalter              | Deckenleuchtauslaß     |
| Wechselschalter          | Wandleuchtauslaß       |
| Taster                   | Gegensprechanlage      |
| Beleuchteter Taster      | Klingeltaster          |
| STARKSTROM:              | Antennen-Anschlussdose |
| Schukos Steckdose 1-fach | Telefonanschlussdose   |
| Schukos Steckdose 2-fach | Leerröhre              |
| Schukos Steckdose 3-fach | Brand                  |
| Leerröhre                |                        |

ARSENAL OBJEKT 3  
DACHGESCHOSSAUSBAU

| M   | GEZ | DATUM      | PLANNUMMER             |
|-----|-----|------------|------------------------|
| 150 | GE  | 17.12.2024 | 08.13.123.VP.07.TOP-53 |

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 Arsens 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



## 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.