

## Wohnen im Arsenal



**Objektnummer: 69099**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arsenal 11a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,73 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 67,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Gesamtmiete	1.250,00 €
Kaltmiete (netto)	981,21 €
Kaltmiete	1.136,36 €
Betriebskosten:	155,15 €
USt.:	113,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



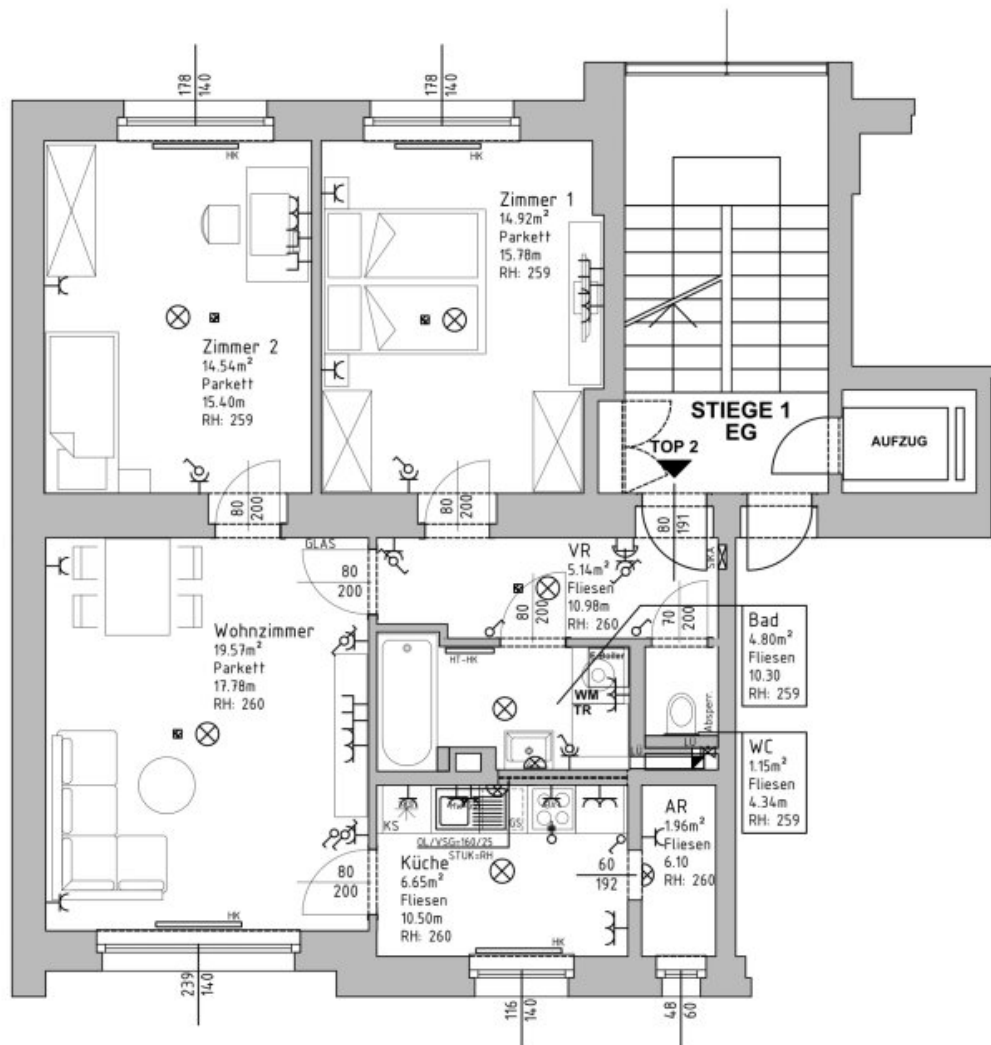
**Josef Michelfeit**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1









# LEGENDE

- Leerdose für TV, Tel.-Anschluss
- Steckdose
- Doppelsteckdose
- Lichtschalter
- Wechselschalter
- Beleuchtungskörper
- Taster
- Gegensprechanlage
- Rauchmelder

## MÖBLIERUNGSVORSCHLAG!

HEIZUNG: FERNWÄRME  
WARMWASSER: E-BOILER  
KOCHEN: E-HERD

WNF: 68,73m²  
BALKON 0,00m²  
LOGGIA 0,00m²

Bauer Bau Consulting GmbH  
Arsenal Objekt 1/G03a  
1030 Wien

Tel.: +43 1 796 29 93  
Fax: +43 1 796 29 90 -20  
mail: office@bbconsulting.at

DATUM: 01.10.2025

BLATT: A4

GEZEICHNET: PG

MASSSTAB 1:75

**OBJEKT 11a/1/2**

**VERMIETUNG**



## 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.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über eine Einbauküche, zwei Schlafzimmer, ein Wohn- Esszimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, einen Abstellraum und einen Vorraum.

Erhalten Sie hier einen Einblick in das Arsenal: <https://arsenal-living.at/>

### Ausstattung:

- Voll ausgestattete Küche
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- ein separates WC
- Großteils Fahrradräume und Waschküchen

### Folgende Infrastruktur ist direkt im Arsenal vorhanden:

- Gasthaus - „Wiener Cucina“
- Postfiliale
- Arzt
- Tennisplätze
- Kindergarten
- Kinderspielplätze
- Nahversorger
- Heeresgeschichtliches Museum

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

zzgl. Heizkosten € 41,24 netto + € 8,25 Ust. = € 49,49 brutto

**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 <1.525m

#### **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