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 m²
Nutzfläche:	130,14 m²
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:	

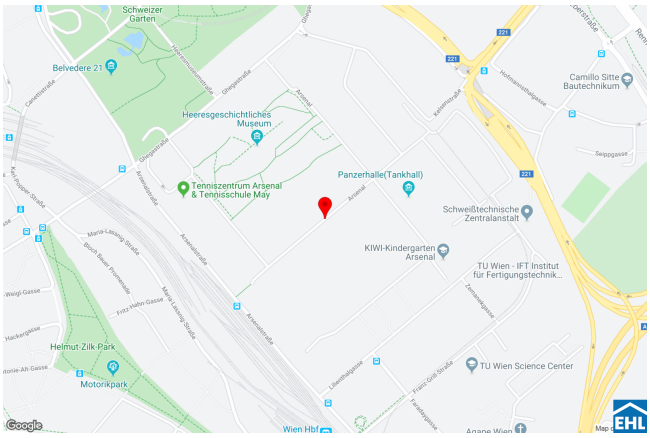
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

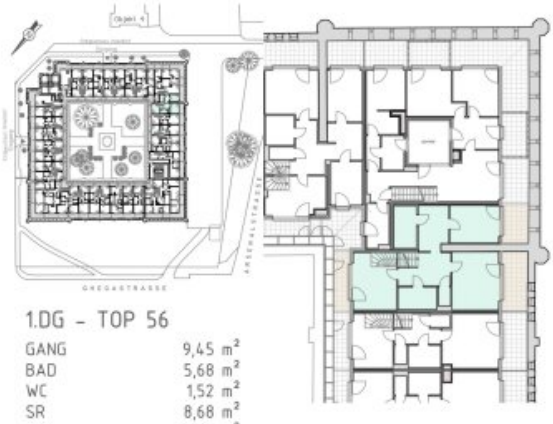
Josef Michelfeit

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10

Objekt 12
Objekt 7
Objekt 5
Objekt 14
Objekt 3
Objekt 1
Objekt 16
Heeresgeschichtliches Museum
Arsenalstraße
Ghegastraße Zufahrt

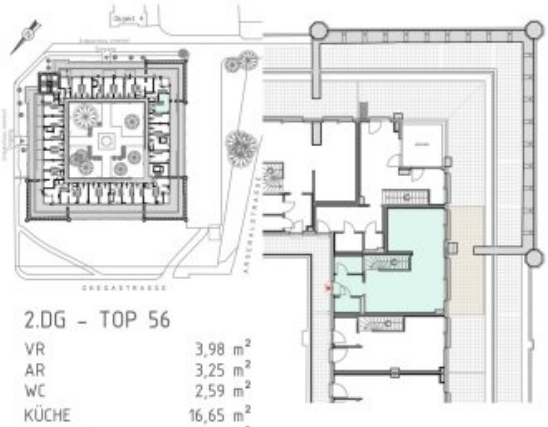

Schweizer Garten
Belvedere 21
Heeresgeschichtliches Museum
Tenniszentrum Arsenal & Tennisschule May
Panzerhalle(Tankhall)
Camillo Sitte Bautechnikum
Schweißtechnische Zentralanstalt
KIWI-Kindergarten Arsenal
TU Wien - IFT Institut für Fertigungstechnik...
Helmut-Zilk-Park
Motorikpark
TU Wien Science Center
Google

GRUNDRISS



1.DG - TOP 56

GANG	9,45 m²
BAD	5,68 m²
WC	1,52 m²
SR	8,68 m²
BAD	6,27 m²
ZIMMER	12,05 m²
ZIMMER	16,29 m²
ZIMMER	17,77 m²
WNF	77,71 m²
TERRASSE	10,06 m²
TERRASSE	6,98 m²
LOGGIA	6,71 m²



2.DG - TOP 56

VR	3,98 m²
AR	3,25 m²
WC	2,59 m²
KÜCHE	16,65 m²
WOHNEN	25,39 m²
WNF	51,86 m²
TERRASSE	24,58 m²

2.DACHGESCHOSS M 1:75

1.DACHGESCHOSS M 1:75

TOP 56

WNF	129,57 m²
LOGGIA	6,71 m²
SUMME	136,28 m²
TERRASSEN	41,62 m²
GES	177,90 m²

LEGENDE:
- Bestand/Wände, Schächte
- Brandschutzwand

FUNKTION:
- Wohnfläche
- Terrasse/Loggia

GS Geschirrspüler
KS Kühl-/Gefrier-Kombi
WM Waschmaschine
WT Wäschetrockner
HK Handtuch-Heizkörper

Klimagerät
V Ventilator
Rauchmelder (Batterie)
Kemper-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:
Deckenleuchtenauslaß
Wandleuchtauslaß

SCHWACHSTROM:
Gegensprechanlage
Klingeltaster
Antennen Anschlussdose
Telefonanschlussdose
Leerr
Brand

ARSENAL OBJEKT 3
DACHGESCHOSSAUSBAU

TOP 56
VERMIETUNGSPLAN

M	GEZ.	DATUM	PLANNUMMER
1:75	GE	17.12.2024	OBJ3_123_VP_10_TOP-56

PLANNINHALT

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

EHL

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 Arsenals 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