

# **Moderne Dachgeschoß-Maisonette mit Charme und Aussicht**



**Objektnummer: 82034**

**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:	72,70 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	72,70 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 79,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Gesamtmiete	1.780,00 €
Kaltmiete (netto)	1.487,32 €
Kaltmiete	1.618,18 €
Betriebskosten:	130,86 €
USt.:	161,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

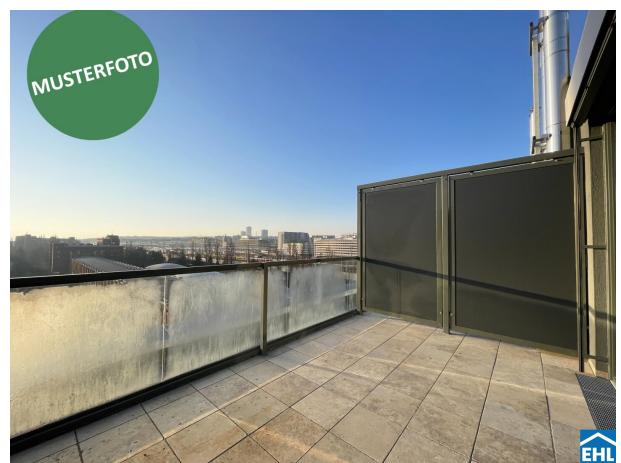


**Josef Michelfeit**







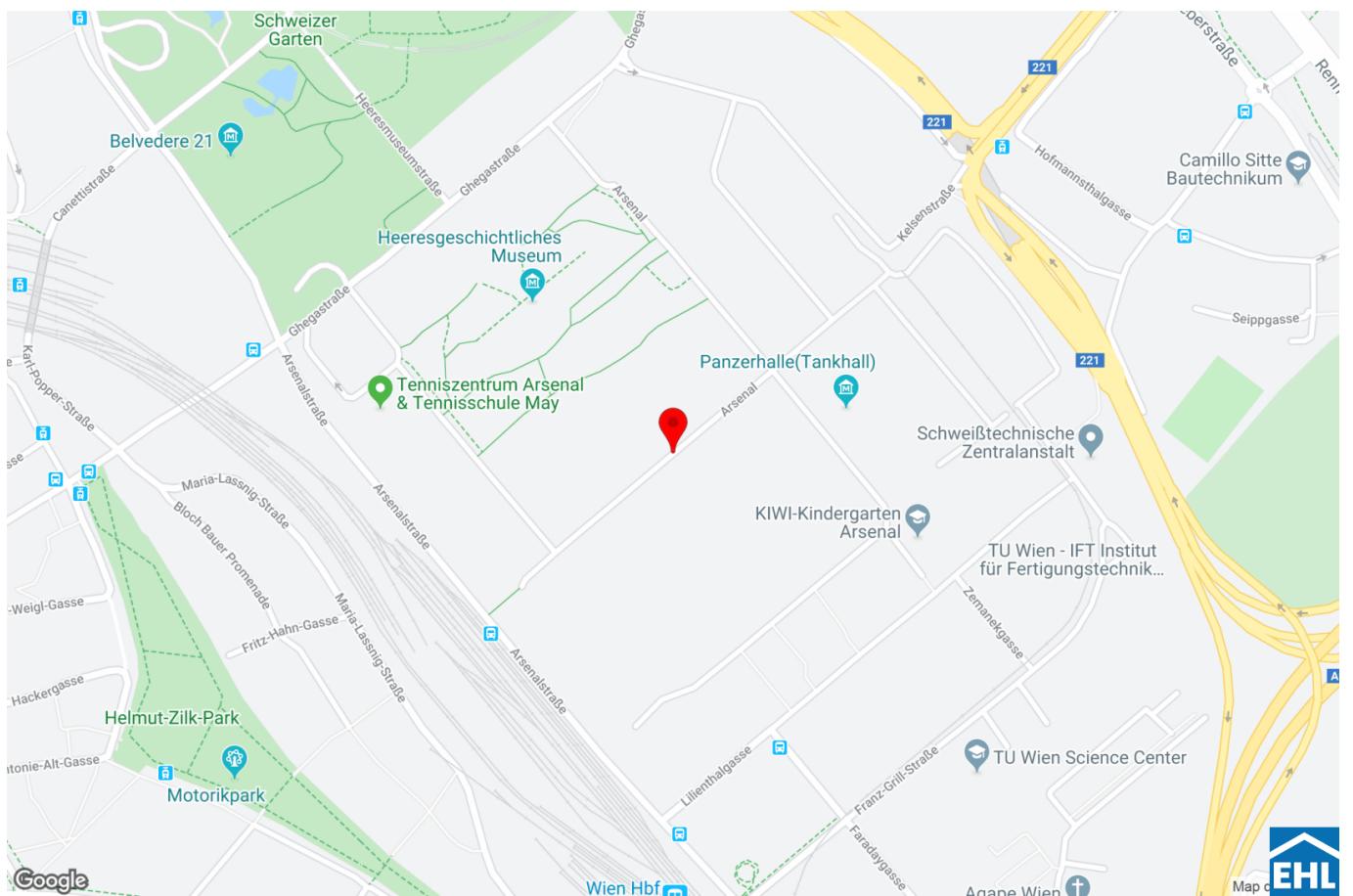




MUSTERFOTO





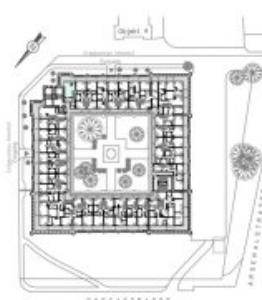


## GRUNDRISS



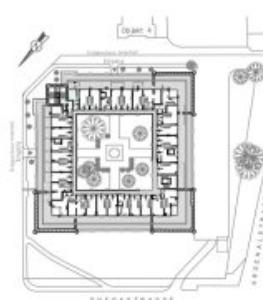
## 1.DG - TOP 47

VR	5,94 m <sup>2</sup>
HW	3,96 m <sup>2</sup>
WC	1,83 m <sup>2</sup>
AR	4,47 m <sup>2</sup>
WOHN-ESSZIMMER	29,12 m <sup>2</sup>
WNF	45,32 m <sup>2</sup>
TERRASSE	19,72 m <sup>2</sup>



## 2.DG - TOP 47

BAD	5,78 m <sup>2</sup>
KÜCHE	3,92 m <sup>2</sup>
ZIMMER	17,60 m <sup>2</sup>
WNF	27,30 m <sup>2</sup>
TERRASSE	14,96 m <sup>2</sup>



## 1.DACHGESCHOSS M 1:75



## 2.DACHGESCHOSS M 1:75

## TOP 47

WNF	72,62 m <sup>2</sup>
LOGGIA	0,00 m <sup>2</sup>
SUMME	72,62 m <sup>2</sup>
TERRASSEN	34,68 m <sup>2</sup>
GES	107,30 m <sup>2</sup>

## LEGENDE:

- Bestand/Wände, Schächte
- Brandschutzwand
- Wohnfläche
- Terrasse/Loggia

## FUNKTION:

- Geschirrspüler
- Kühl-/Gefrier-Kombi
- Waschmaschine
- WT Waschtrockner
- H 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

## BELEUCHTUNG:

- Deckenleuchtenauslass
- Wandleuchtauslass
- Gegensprechanlage
- Klingeltaster
- Antennen Anschlussdose
- Telefonanschlussdose
- Leerröhre
- Brand

TOP 47  
VERMIETUNGSPLAN

## PLANNHALT

FÜR EINBAUMÖBEL NATURMASSE NEHMEN

UM SCHIMMELBILDUNG ZU VERMEIDEN, SIND DIE AUßENWÄNDE VON MÖBLIERUNG FREIzuHALTEN

ARSENAL OBJEKT 3  
DACHGESCHOSSAUSBAUM GEZ. DATUM PLANNUMMER  
1:75 GE 17.12.2024 308.3 123 VP 01 TOP-47

# 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-Maisonnetten 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, ein Schlafzimmer mit Schrankraum, ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC, einen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenschluss und einen Vorräum. 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 Dusche und Fenster
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- 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:  
Straßenbahnenlinie 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 Doppelmaßlers – 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