ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Traumhaftes Wohnen auf zwei Etagen im Dachgeschoss mit Terrasse

Objektnummer: 82057

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

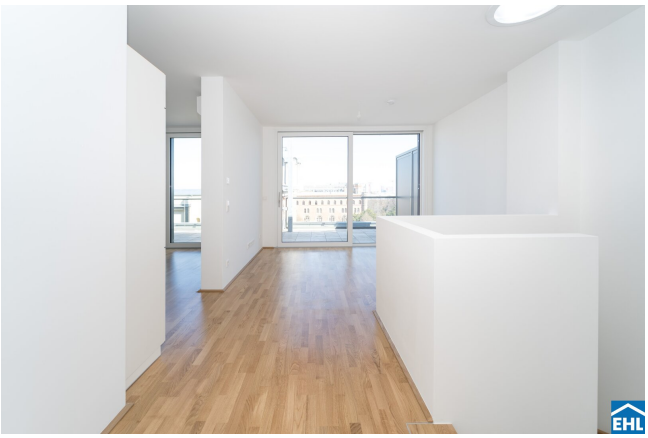
Adresse	Arsenal 3
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,27 m²
Nutzfläche:	107,27 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Gesamtmiete	2.799,01 €
Kaltmiete (netto)	2.351,46 €
Kaltmiete	2.544,55 €
Betriebskosten:	193,09 €
USt.:	254,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

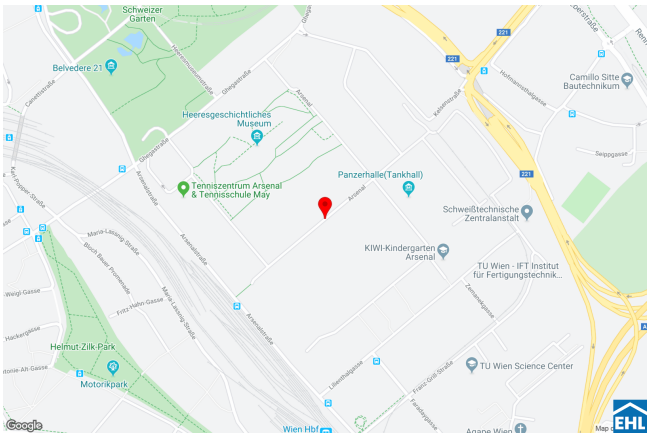
Ihr Ansprechpartner

Egon-Adrian Toth, B.A.

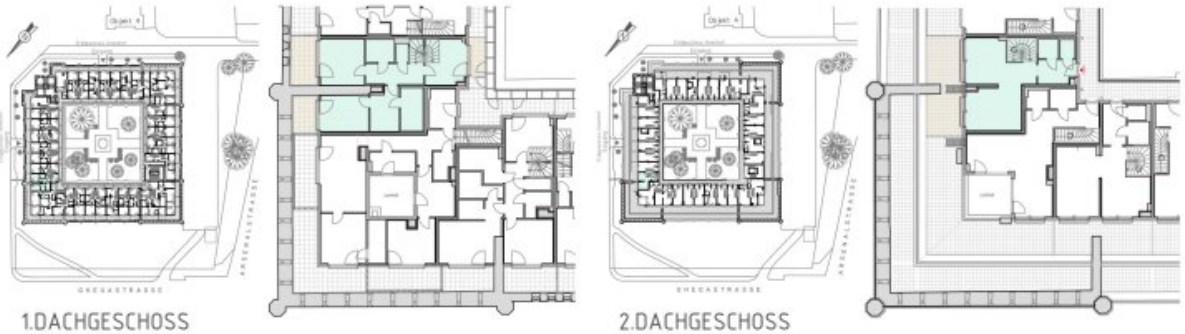
EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10



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

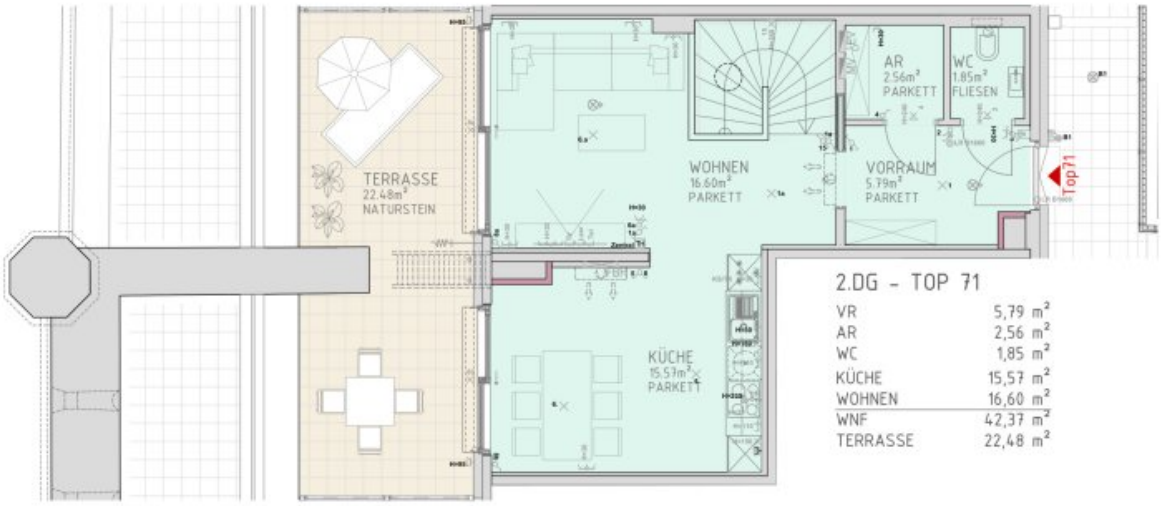

Schweizer Garten
Belvedere 21
Heeresgeschichtliches Museum
Tenniszentrum Arsenal & Tennisschule May
Panzerhalle(Tankhall)
Schweißtechnische Zentralanstalt
KIWI-Kindergarten Arsenal
TU Wien - IFT Institut für Fertigungstechnik...
Camillo Sitte Bautechnikum
Helmut-Zilk-Park
Motorikpark
TU Wien Science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

GRUNDRISS



1.DACHGESCHOSS

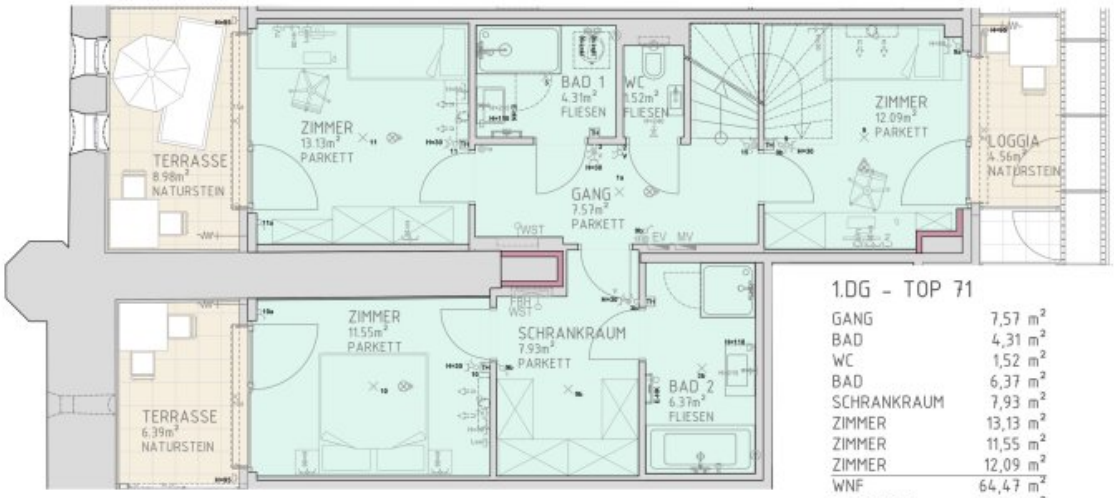
2.DACHGESCHOSS



2.DG - TOP 71

VR	5,79 m²
AR	2,56 m²
WC	1,85 m²
KÜCHE	15,57 m²
WOHNEN	16,60 m²
WNF	42,37 m²
TERRASSE	22,48 m²

2.DACHGESCHOSS M 1:50



1.DG - TOP 71

GANG	7,57 m²
BAD	4,31 m²
WC	1,52 m²
BAD	6,37 m²
SCHRANKRAUM	7,93 m²
ZIMMER	13,13 m²
ZIMMER	11,55 m²
ZIMMER	12,09 m²
WNF	64,47 m²
TERRASSE	8,98 m²
TERRASSE	6,39 m²
LOGGIA	4,56 m²

1.DACHGESCHOSS M 1:50

TOP 71

WNF	106,84 m²
LOGGIA	4,56 m²
SUMME	111,40 m²
TERRASSEN	37,85 m²
GES	149,25 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 71
VERMIETUNGSPLAN

M	GEZ.	DATUM	PLANNUMMER
1:50	GE	17.12.2024	OBJ3_123_VP_25_TOP-71

PLANNHALT

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 Badewanne und Dusche sowie ein weiteres mit Dusche, zwei separate Toiletten, 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 und Dusche
- 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.