ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

# Wohnen mit Aussicht: Maisonette im Dachgeschoss

**Objektnummer: 82045**

**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:** | 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:** | |

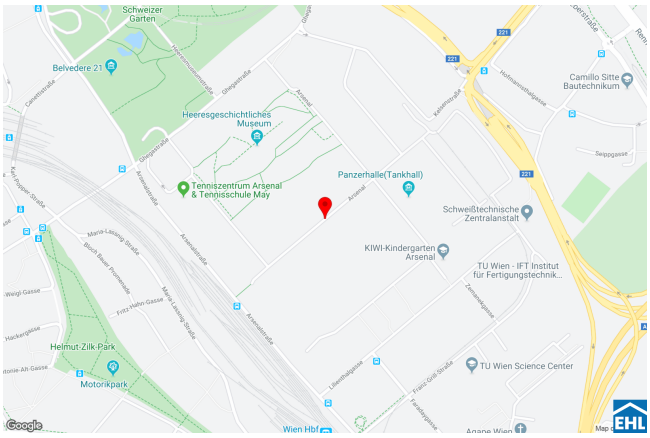
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# Ihr Ansprechpartner

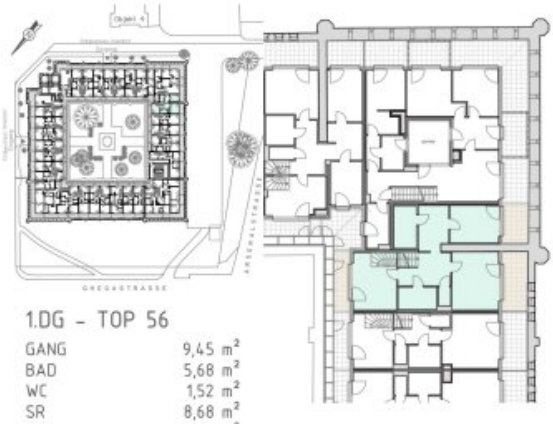
**Egon-Adrian Toth, B.A.**

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

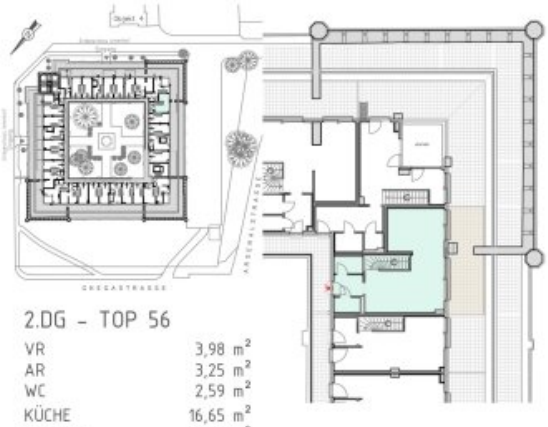

Schweizer Garten
Belvedere 21
Heeresgeschichtliches Museum
Tenniszentrum Arsenal & Tennisschule May
Panzerhalle(Tankhall)
Schweißtechnische Zentralanstalt
KIWI-Kindergarten Arsenal
TU Wien - IFT Institut für Fertigungstechnik...
Camillo Sitte Bautechnikum
Helmut-Zilk-Park
Motorikpark
TU Wien Science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

GRUNDRISS



1.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

# 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.