ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Weitblick und Wohnglück: Maisonette im Dachgeschoss

Objektnummer: 82061

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:	86,89 m²
Nutzfläche:	86,89 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Gesamtmiete	2.249,00 €
Kaltmiete (netto)	1.888,14 €
Kaltmiete	2.044,55 €
Betriebskosten:	156,41 €
USt.:	204,45 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Josef Michelfeit

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10

MUSTERFOTO
EHL

MUSTERFOTO
EHL

MUSTERFOTO
EHL

MUSTERFOTO
EHL

MUSTERFOTO
EHL

MUSTERFOTO
EHL

MUSTERFOTO
EHL

MUSTERFOTO
EHL

MUSTERFOTO
EHL

MUSTERFOTO
EHL

MUSTERFOTO
EHL

MUSTERFOTO
EHL

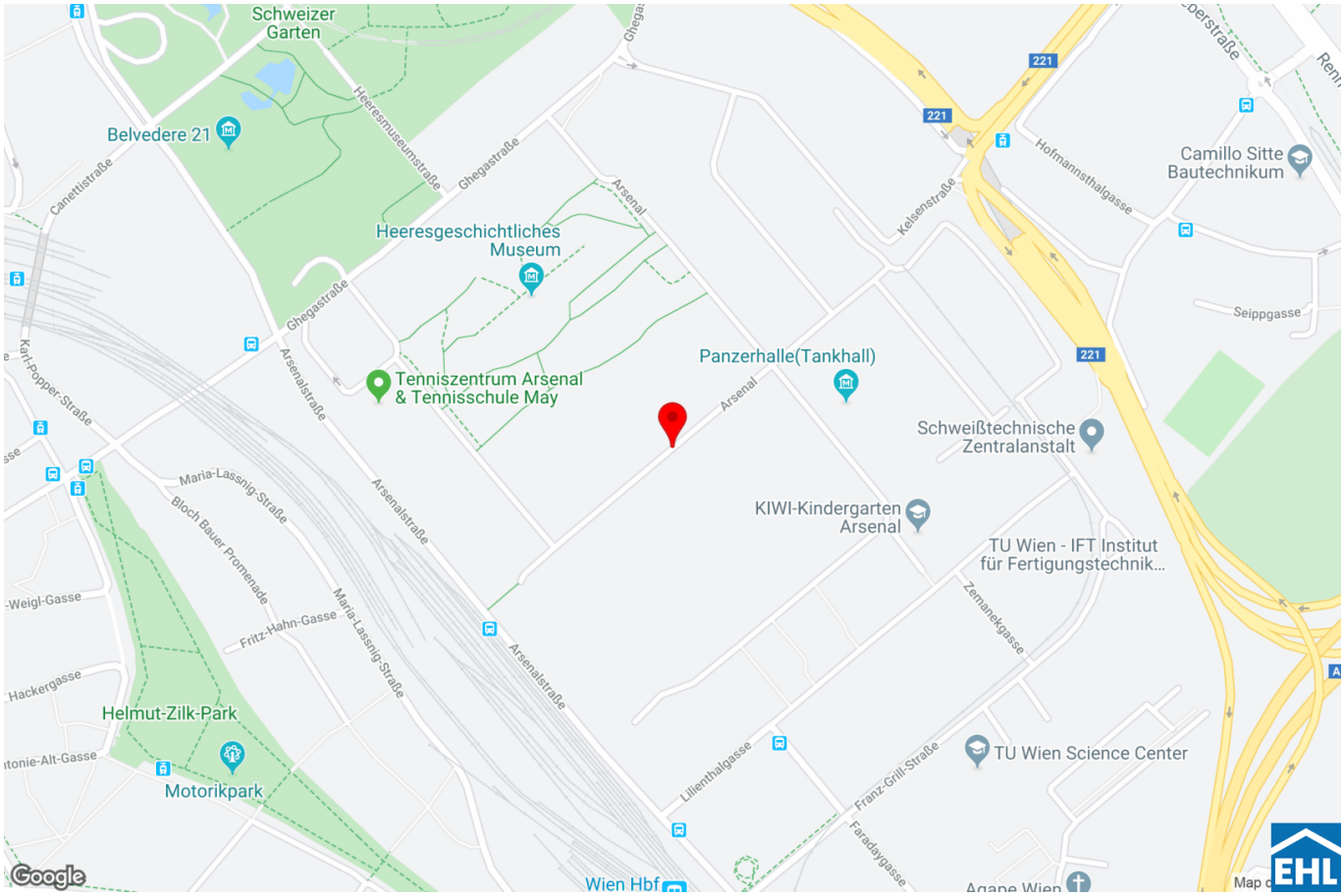
MUSTERFOTO
EHL

EHL

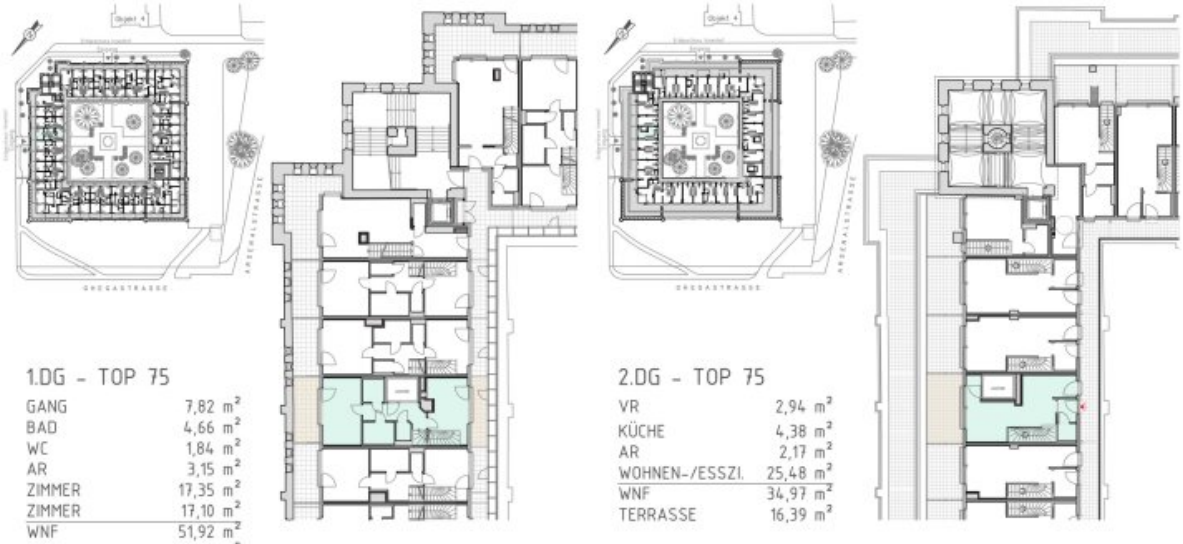
EHL

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN


Schweizer Garten
Belvedere 21
Heeresmuseumstraße
Ghegastraße
Canettistraße
Heeresgeschichtliches Museum
Arsenal
Tenniszentrum Arsenal & Tennisschule May
Arsenalstraße
Karl-Popper-Straße
Panzerhalle(Tankhall)
Schweißtechnische Zentralanstalt
Maria-Lassnig-Straße
Bloch Bauer Promenade
KIWI-Kindergarten Arsenal
TU Wien - IFT Institut für Fertigungstechnik...
Fritz-Hahn-Gasse
Zemanekgasse
Hackergasse
Helmut-Zilk-Park
Motorikpark
Lilienthalgasse
Franz-Grill-Straße
Faradaygasse
TU Wien Science Center
Wien Hbf
Agape Wien
Kelsenstraße
Hofmannsthalgasse
Camillo Sitte Bautechnikum
Seippgasse
221
Google
EHL

GRUNDRISS

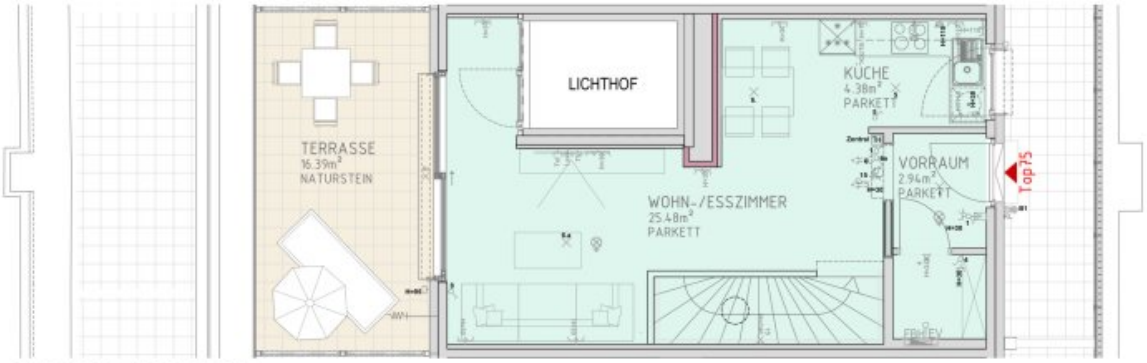


1.DG - TOP 75

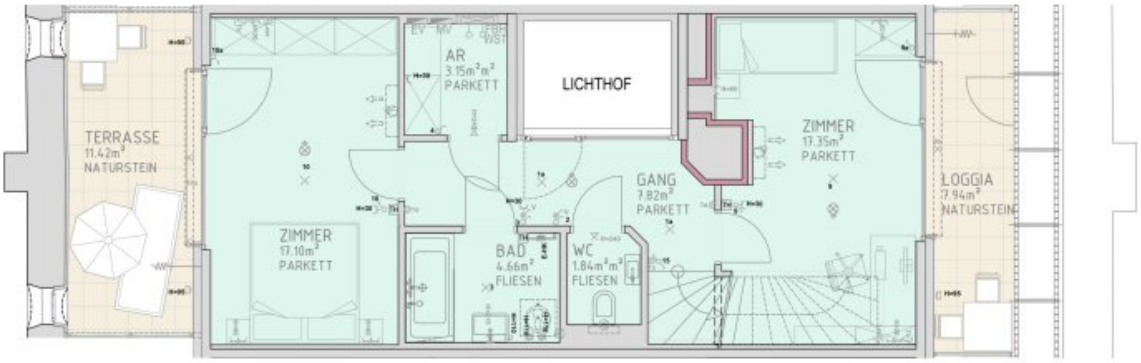
GANG	7,82 m²
BAD	4,66 m²
WC	1,84 m²
AR	3,15 m²
ZIMMER	17,35 m²
ZIMMER	17,10 m²
WNF	51,92 m²
TERRASSE	11,42 m²
LOGGIA	7,94 m²

2.DG - TOP 75

VR	2,94 m²
KÜCHE	4,38 m²
AR	2,17 m²
WOHNEN-/ESSZI.	25,48 m²
WNF	34,97 m²
TERRASSE	16,39 m²



2.DACHGESCHOSS M 1:50



1.DACHGESCHOSS M 1:50

TOP 75

WNF	86,89 m²
LOGGIA	7,94 m²
SUMME	94,83 m²
TERRASSEN	27,81 m²
GES	122,64 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 75
VERMIETUNGSPLAN

M	GEZ.	DATUM	PLANNUMMER
1:50	GE	17.12.2024	OBJ3_123_VP_29_TOP-75

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 werden voraussichtlich 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, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC, 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
- 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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.