

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 ²
Nutzfläche:	72,70 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 79,00 kWh / m ² * 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



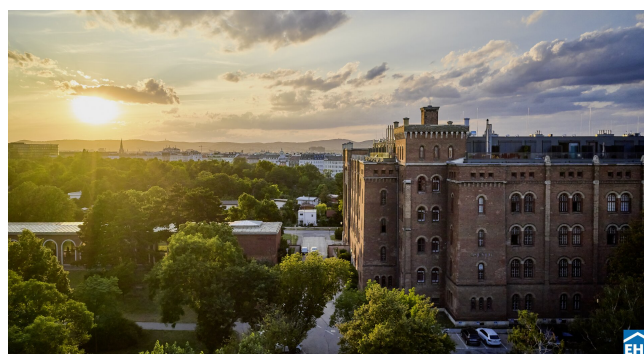
Egon-Adrian Toth, B.A.



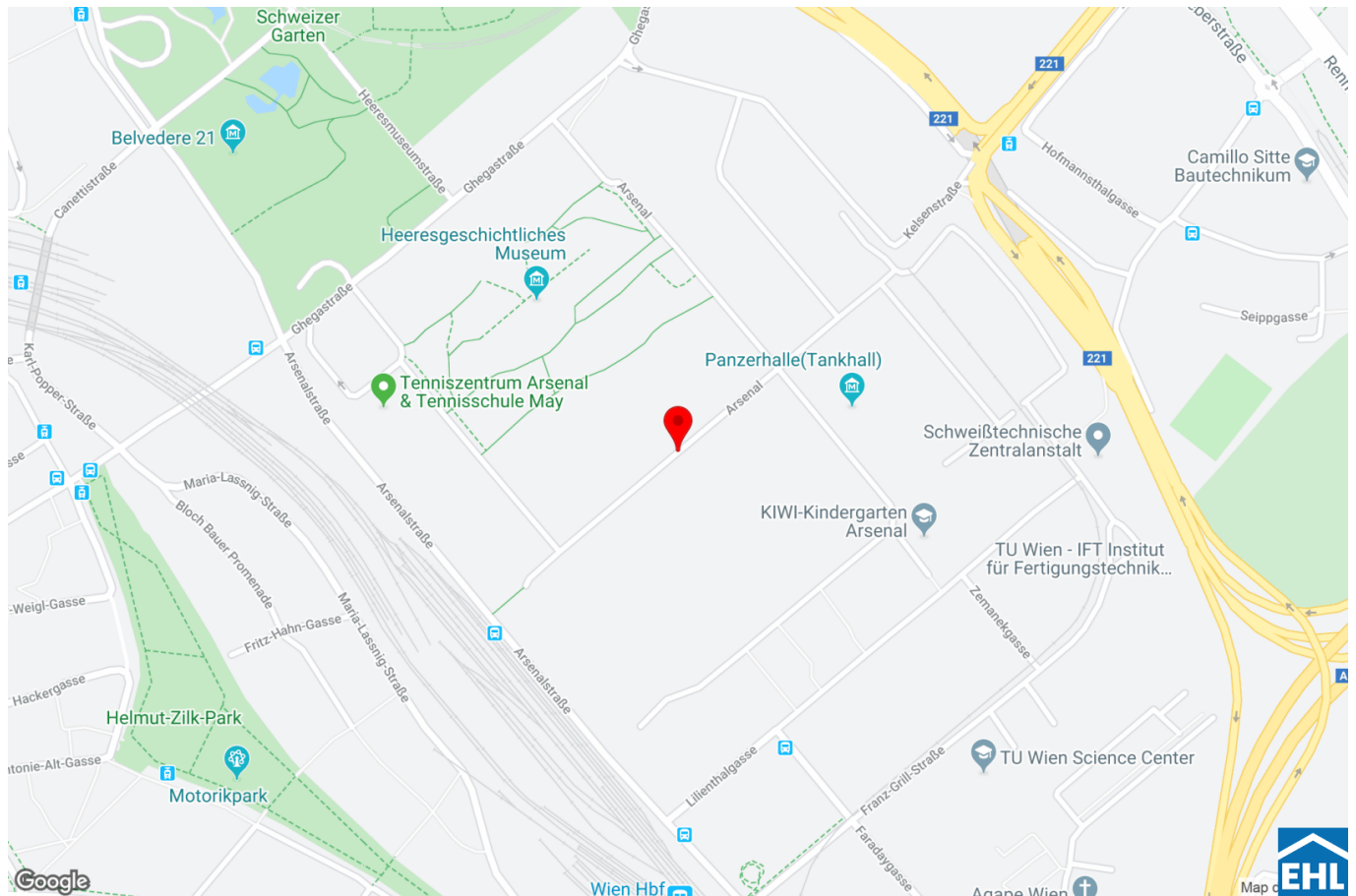












GRUNDRISS



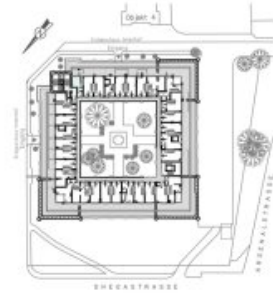
1.DG - TOP 47

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



2.DG - TOP 47

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



1.DACHGESCHOSS M 1:75



2.DACHGESCHOSS M 1:75

TOP 47

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

LEGENDE:

Bestand/Wände, Schächte	KS Kühl-/Gefrier-Kombi
Brandschutzwand	WM Waschmaschine
FUNKTION:	WT Wäschetrockner
Wohnfläche	HK Handtuch-Heizkörper
Terrasse/Loggia	

GS Geschirrspüler	Klimagerät
V Ventilator	Rauchmelder (Batterie)
NW Kerper-Armatur	WST Wohnungstation
FBH Fußbodenheizungsverteiler	EV Elektro-Verteiler
MV Medien-Verteiler	

SCHALTER:	BELEUCHTUNG:
Ausschalter	Deckenleuchtauslaß
Wechselschalter	Wandleuchtauslaß
Taster	Schwachstrom:
Beleuchteter Taster	Gegensprechanlage
STARKSTROM:	Klingeltaster
Schukosteckdose 1-fach	Antennen-Anschlussdose
Schukosteckdose 2-fach	Telefonanschlussdose
Schukosteckdose 3-fach	Leerröhre
Leerröhre	Brand

ARSENAL OBJEKT 3
DACHGESCHOSSAUSBAU

TOP 47	VERMIETUNGSPLAN	PLANNUMMER
M	GEZ	DATUM
175	GE	17.12.2024

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

Bau
Arch
1030
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 Arsenaus 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 Waschmaschinenanschluss 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 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:
Straßenbahnlinie D

Befristung: 7 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht

Nebenkosten: 3BMM Kautions, 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 <1.525m

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



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.