

## Dachgeschoß-Maisonette mit mehreren Freiflächen im Arsenal



**Objektnummer: 69017**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arsenal 16
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,73 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	102,46 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 30,17 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	1.890,00 €
Kaltmiete (netto)	1.538,88 €
Kaltmiete	1.718,18 €
Betriebskosten:	179,30 €
USt.:	171,82 €
Provisionsangabe:	

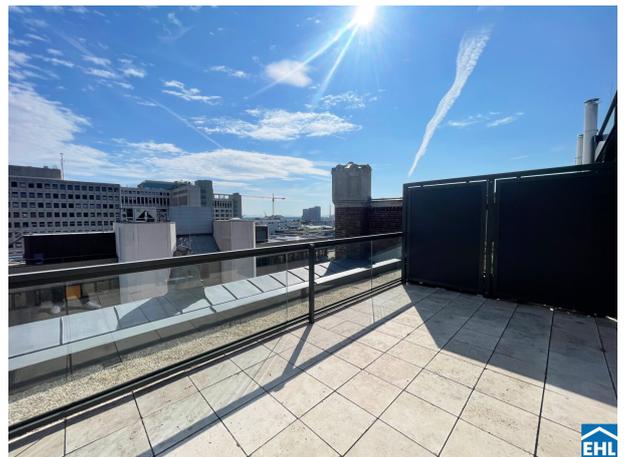
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



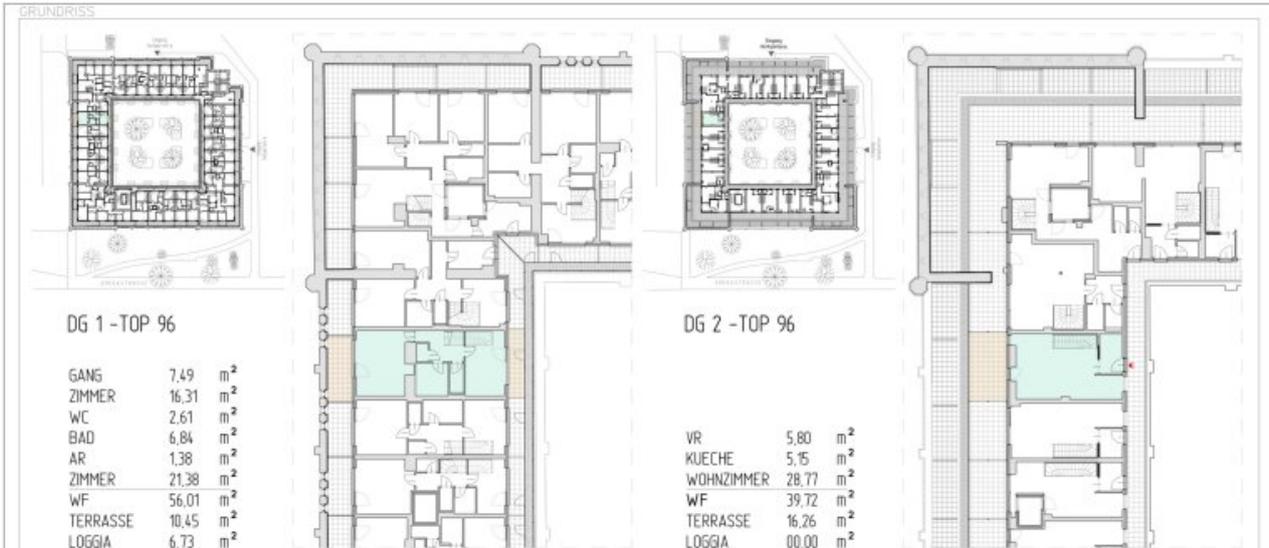
Egon-Adrian Toth, B.A.











2. DACHGESCHOSS M 1 : 50



1. DACHGESCHOSS M 1 : 50



**LEGENDE:**

SCHALTER	BELEUCHTUNG	STARKSTROM	SCHWACHSTROM	BEZEICHNUNG	FUNKTION
⏻ Ausschalter ⏪ Wechselschalter ⏻ Taster ⊙ Beleuchteter Taster	⊙ Deckenleuchtenauslass ⊙ Wandleuchtenstab	⌚ Schuko Steckdose 1-fach ⌚ Schuko Steckdose 2-fach ⌚ Schuko Steckdose 3-fach ⌚ Leerrain	⌚ Gegenpreisanlage ⌚ Klingeltelefon ⌚ Annehmen Anschlusdose ⌚ Telefonanschlusdose ⌚ Leerrain Schwachstrom ⌚ Brandmelderzentrale	GS Geschirrspüler KS Kühlschrank WM Waschmaschine	Wohnfläche Terrasse/ Loggia

**ELEKTROPLAN IN BEARBEITUNG !**

ARSENAL OBJEKT 16  
DACHGESCHOSSAUSBAU

TOP 96	GRÖSSE	FLÄCHE
GES	129,0	m <sup>2</sup>
WF	15,02	m <sup>2</sup>
WF	8,13	m <sup>2</sup>
TERRASSEN	26,7	m <sup>2</sup>
LOGGIA	5,73	m <sup>2</sup>



**BAUER BAU CONSULTING**  
GEZIEH  
A-1030 WIEN, ARSENAL 1/103  
TEL. 01/7962990 FAX 01/7962998-33  
e-mail: office@baerbauling.at

FÜR EINBAUMÖBEL, NATURMASSE NEHMEN !  
UM SCHMELDBILDUNG ZU VERMEIDEN, SIND DIE AUSSENWÄNDE  
VON MOBILIERUNG FREIZUHALTEN

WOHNUNG TOP 96			
M	BEZ	DATUM	OB
150	BS	26.11.2018	OB



Mitglied des  
immobilienring.at

## 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 Arsenal 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 Verkehrsverbindungen sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.

Die Wohnung befindet sich im 1. und 2. Dachgeschoss und verfügt über eine Wohnküche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, einen Abstellraum und einen Vorraum. Das Highlight der Wohnung sind die zwei Terrassen und die Loggia.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos.

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 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 <1.550m

**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.