

Großzügige 4-Zimmerwohnung im Arsenal!



Objektnummer: 69069

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arsenal 16
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	123,69 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,47
Gesamtmiete	1.850,01 €
Kaltmiete (netto)	1.465,37 €
Kaltmiete	1.681,82 €
Betriebskosten:	216,45 €
USt.:	168,19 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



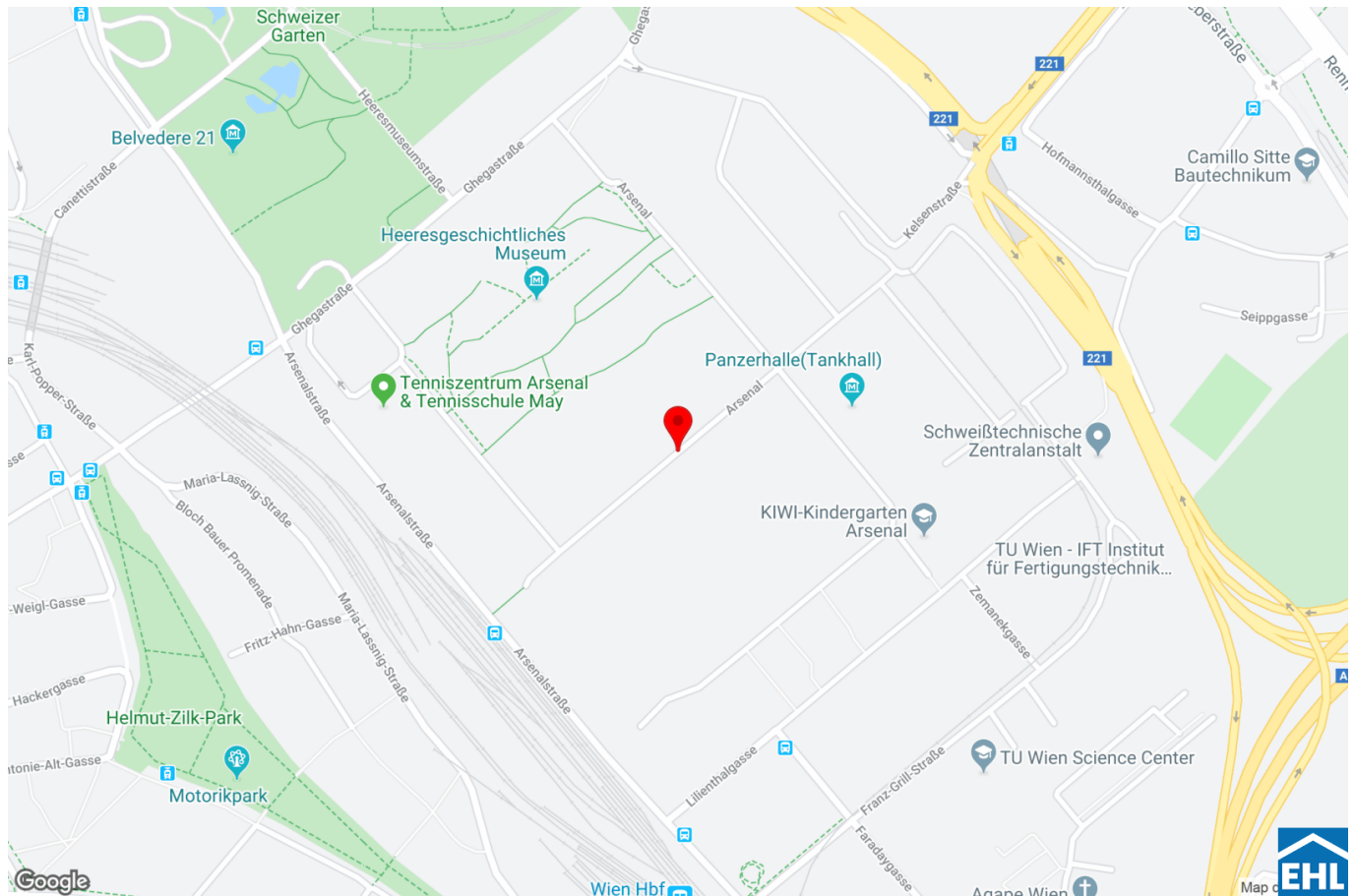
Josef Michelfeit

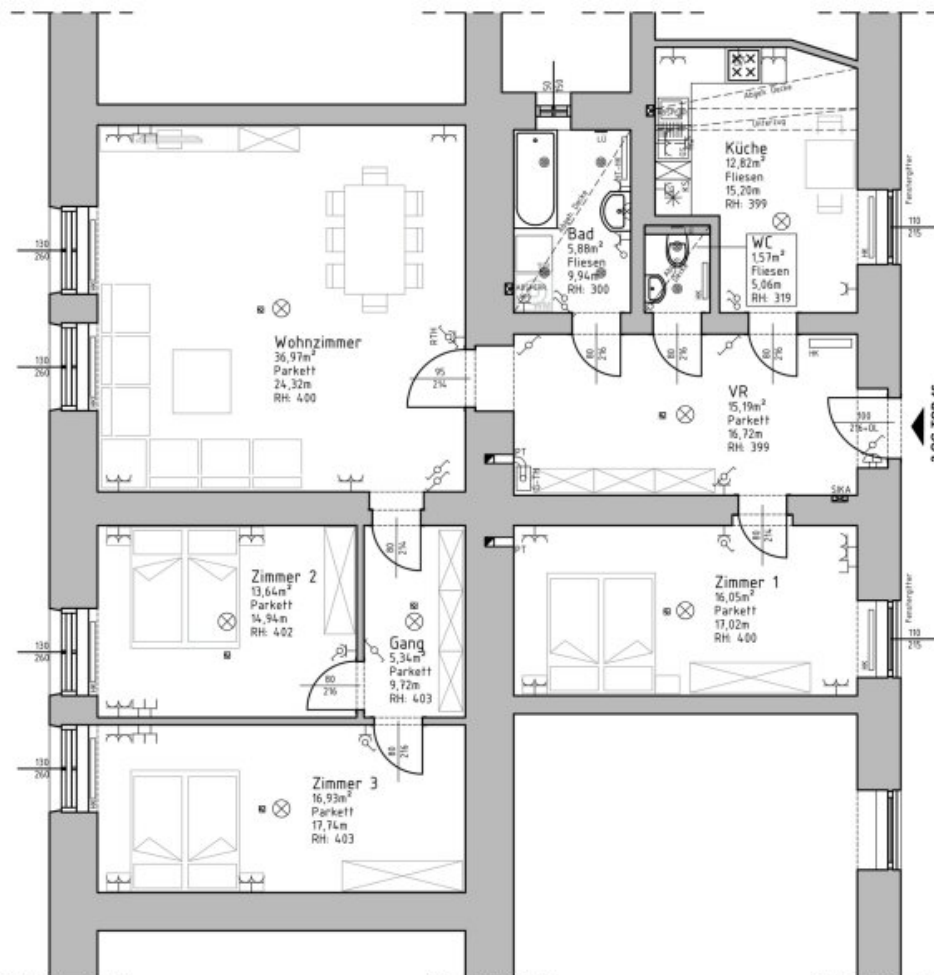
EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1











LEGENDE

- Leerdose für TV, Teil-Anschluss
- Steckdose
- Doppelsteckdose
- Lichtschalter
- Rauchmelder
- Wechselschalter
- Beleuchtungskörper
- Taster
- Gegensprechanlage

MÖBLIERUNGSVORSCHLAG!

HEIZUNG: GAS
WARMWASSER: GAS-THERME
KOCHEN: GAS-HERD

WNF: 124,39m²
BALKON 00,00m²
LOGGIA 00,00m²
WNF. EXKL. LOGGIA

Bauer Bau Consulting GmbH
Arsenal Objekt 1/G03a
1030 Wien

Tel: +43 1 796 29 50
Fax: +43 1 796 29 50 -20
mail: office@bbconsulting.at

DATUM: 12.11.2025

BLATT: A4

GEZEICHNET: PG

MASSSTAB: 1:100

OBJEKT 16/46

VERMIETUNG



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Objektbeschreibung

Großzügige 4-Zimmerwohnung im Arsenal!

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.

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 2. Obergeschoss und verfügt über einen großzügigen Wohnraum, eine separate Küche, ein Zimmer, ein Kabinett, ein Badezimmer mit Badewanne und einen Vorraum.

AUSBLICK: Gürtel, PVA- Gebäude

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: unbefristet, 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.