# Atlier/Büro! Estbezug in neu errichtetem Wohnprojekt im EG - Top01

**Objektnummer: 4976/1261**

**Eine Immobilie von TMU-Realitäten**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Loft-Studio-Atelier |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1120 Wien,Meidling |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 54,14 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 26,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,73 |
| **Kaufpreis:** | 310.100,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

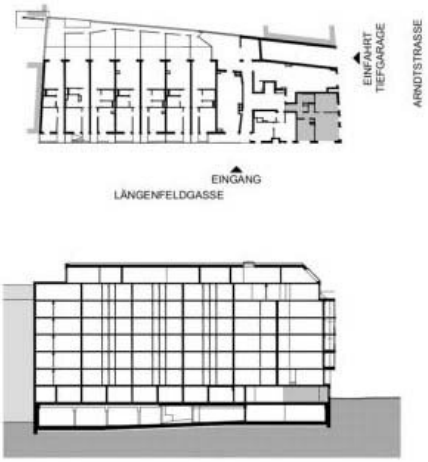
**Thomas Musser**

TMU-Realitäten
Arbeitergasse 5
7011 Siegendorf

T +43 699/1110 5690
H +43 699 111 056 90

# LÄNGENFELDGASSE 7
# ARNDTSTRASSE 50

A-1120 Wien




## TOP 01

| ERDGESCHOSS | 3 ZIMMER |
|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| Atelier | ca. | 54.14m² |
| Einlagerungsraum Nr.1 | ca. | 1.64m² |
| Raumhöhe | ca. | 2,52 m |
| Raumhöhe bei AD | ca. | 2,20 m |

l nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär
tattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich
nnung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für
i Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach
re Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den
preis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

| | | | |
|---|---|---|---|
| AD | Abgehängte Decke | HH | Höhe in cm |
| AR | Abstellraum | | Regenfallrohr |
| BA | Bodenablauf | RH | Raumhöhe |
| BHK | Badezimmerheizkörper | SR/VR | Schrankraum/Vorraum |
| | Elektro- / IT-Verteiler | WA | Wasseranschluss |
| | Fussbodenheizungsverteiler | WM | Waschmaschine |
| FPH | Fertigparkettöhe (±3cm Türschwelle bei FPH 0) | GH | Geländerhöhe |

0 1 2 3 4 5m

M 1:100 bei Ausdruck auf A4

Idx-B 11.09.2023
21.12.2022 I VERKAUFSPLAN

# Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1120 Wien!**

Das moderne Neubauprojekt in der Arndtstraße, Ecke Längenfeldgasse besticht durch moderner Ausstattung, durchdachten Grundrissen und sonnigen Freibereichen. Den Eigentümern steht ein Spiel- Gemeinschaftsraum mit Küche, und ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung. Ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann optional erworben werden!

**Derzeit stehen noch 17 Wohneinheiten (2 - 3 Zimmer) mit Aussenbereichen von ca. 40 - 70 m2 in den Regelgeschoßen, und 5 sonnendurchflutete DG-Wohnungen mit Terrassen und Top-Ausstattungen zum Verkauf! Alle Wohnungen finden Sie auf unserer homepage unter tmu-real.at.**

Dieses Projekt erhielt bereits eine unabhängige DGNB Gold Zertifizierung und eine EU-Taxonomie-Verifikation wird angestrebt!

Die Eigentumswohnungen sind für Eigennutzer, aber auch für Anleger bestens geeignet.

**Beschreibung Top 01/Atelier/Büro im EG:**

Mit einer Fläche von ca. 54 m² und drei freundlichen Zimmern ist diese Wohnung/Atelier/Büro vielseitig nutzbar. Der Erstbezug garantiert Ihnen, dass Sie in eine frische und neu gestaltete Umgebung einziehen können, die keine Wünsche offenlässt. Genießen Sie die Vorzüge einer hochwertigen Ausstattung mit stilvollen Fliesen und warmem Parkettboden, die in Kombination mit der Fußbodenheizung (Fernwärme) für ein angenehmes Wohnklima sorgen.

Das Büro/Atleier besticht nicht nur durch ihre Innenausstattung, sondern auch durch die durchdachte Raumaufteilung. Ein modernes Badezimmer mit  bodenebener Dusche lädt zum Entspannen ein. Das separate WC ist mit einem Handwaschbecken ausgestattet. Auch ein praktischer Abstellraum steht zur Verfügung.

**AUSSTATTUNG**

- Eichenparkettböden
- Markensanitärprodukte
- Paketboxenanlage

- Videogegensprechanlage
- Smarte Hausverwaltungsapp
- Energieeffiziente Fußbodenheizung mittels Fernwärme

Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne eine detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Die hervorragende Verkehrsanbindung macht das Pendeln zum Kinderspiel. Ob Bus, U-Bahn, Straßenbahn oder Bahnhof – hier sind Sie bestens vernetzt und erreichen schnell Ihr gewünschtes Ziel. Zudem profitieren Sie von einer Vielzahl an Einrichtungen in unmittelbarer Nähe: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, eine Universität und ein Einkaufszentrum sind nur einige der Annehmlichkeiten, die Ihnen das Leben hier versüßen.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung und entdecken Sie, wie Ihr neues Zuhause in 1120 Wien aussieht. Ihr Traum vom eigenen Heim wartet auf Sie!

Mit der Kaufvertragserrichtung und treuhändigen Abwicklung ist die Rechtsanwaltskanzlei Pressl & Feitsch in 1030 Wien, Hetzgasse 45 beauftragt. Die Kosten hierfür belaufen sich auf 1,5% des KP zzgl. Umsatzsteuer und Beglaubigungskosten.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Als Vermittlungshonorar gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBL. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt, verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision von 3 Prozent der Kaufsumme zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Für weitere Informationen bzw. Ihren Besichtigungstermin steht Ihnen unser Herr Musser unter 0699/11105690 oder per Mail unter office@tmu-real.at gerne zur Verfügung!

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap