

Premium-Anlage – Exklusive Dachgeschoßwohnung mit 75 m² Freiflächen



Objektnummer: 1939/163375

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,11 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	7,10 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	1.011.500,00 €
Kaufpreis / m²:	8.198,42 €
Provisionsangabe:	

3,6% des Kaufpreises

Ihr Ansprechpartner



Zuzanna Mazurek, MA

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

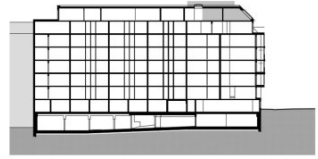
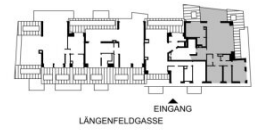
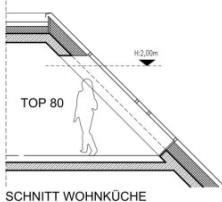






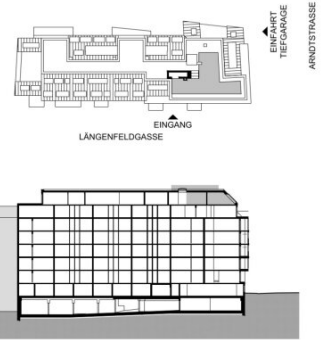
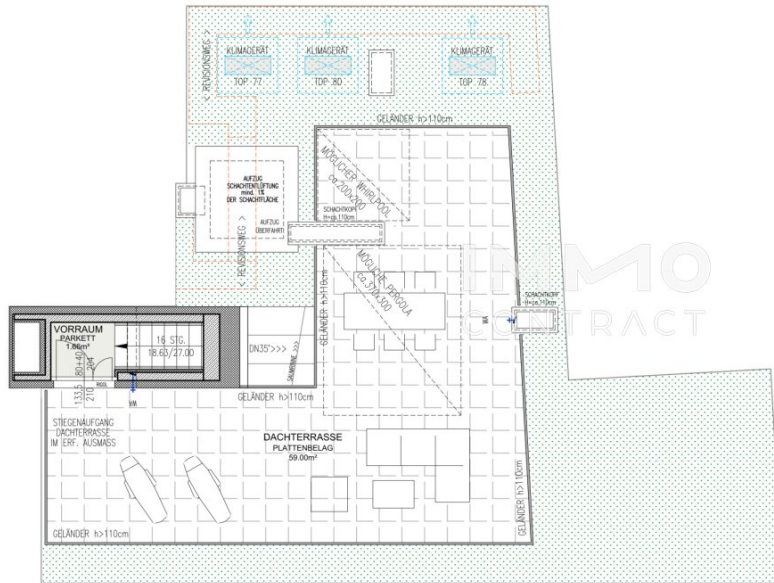






TOP 80 (EBENE 1)
2.DACHGESCHOSS 4 ZIMMER

Wohnung	ca.	108.11m²
Dachterrasse	ca.	59.00m²
Terrasse	ca.	16.08m²
Einlagerungsraum Nr.50	ca.	7.10m²
Raumhöhe	ca.	2.52 m
Raumhöhe bei AD	ca.	2.10/2,30 m



TOP 80 (EBENE 2)

2.DACHGESCHOSS 4 ZIMMER

Wohnung ca. 108.11m²

Dachterrasse ca. 59.00m²

Terrasse ca. 16.08m²

Einlagerungsraum Nr.50 ca. 7.10m²

Raumhöhe bei Dachausstieg ca. 2,20 m

Objektbeschreibung

Diese **exklusive 4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung** überzeugt als **hochwertige Anlageimmobilie** mit moderner Ausstattung sowie außergewöhnliche Freiflächen. Auf rund **108 m² Wohnfläche** bietet die Wohnung einen optimal **durchdachten Grundriss mit großzügigem Wohn-Essbereich** samt offener Küche, **drei Schlafzimmern, zwei Bädern**, separatem WC sowie praktischem Abstellraum.

Die hochwertige Ausstattung mit Eichenparkett, **Klimaanlage** und **Außenbeschattung** entspricht den Ansprüchen eines modernen, urbanen Wohnpublikums und schafft beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit. Die großzügigen Fensterflächen sorgen für helle, attraktive Wohnräume und ein angenehmes Wohnambiente.

Besonders hervorzuheben sind die insgesamt rund **75 m² Freiflächen**: Eine Terrasse auf Wohnebene mit ca. 16 m² sowie die beeindruckende **59 m² große Dachterrasse mit Weitblick über den Dächern von Wien** bieten ein seltenes Alleinstellungsmerkmal am Wiener Wohnungsmarkt und steigern die langfristige Attraktivität dieser Immobilie.

Eine erstklassige Anlagegelegenheit in gefragter Wohnlage des 12. Bezirks, die hochwertige Wohnqualität mit nachhaltigem Wertsteigerungs- und Vermietungspotenzial verbindet.

Diese Wohnung ist teils des Wohnprojekts **Arndt Fifty** – einem eleganten Neubau, der moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und durchdachte Grundrisse vereint. Das Projekt fügt sich harmonisch in die bestehende Nachbarschaft ein und setzt zugleich einen frischen Akzent in dieser aufstrebenden Lage des 12. Bezirks.

Dank **Vollwärmeschutzfassade, 3-fach Isolierverglasung** und **Fernwärme** überzeugt das Projekt auch in puncto Energieeffizienz und Wohnkomfort. Ein **Aufzug mit barrierefreiem Zugang** vom Untergeschoß bis ins 2. Dachgeschoß, private **Kellerabteile**, ein **Fahrrad- und Kinderwagenraum** sowie ein gemütlicher **Gemeinschaftsraum** runden das Angebot ab. Ein Stellplatz in der **hauseigenen Tiefgarage** kann zusätzlich erworben werden – **auch für Elektroautos**.

Einzigartige Investmentchance – jetzt anfragen und sichern!

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Unterlagen und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Hinweis: Die Wohnung wurde teilweise mit echten Möbeln und Dekorationselementen gestagt.

Die dargestellte Einrichtung dient ausschließlich der Veranschaulichung und ist nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <500m

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