

## Werstabile Anlegerchance mit Zukunftspotential- Premium DG mit XXL-Terrasse



**Objektnummer: 1939/163375**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	108,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	7,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	1.111.500,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	8.198,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3,6% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



**Aneta Nosalek**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien











LÄNGENFELDASSE 7  
ARNDTSTRASSE 50  
1120 WIEN

TOP  
80

2. DACHGESCHOSS  
4 ZIMMER  
EBENE 1



WOHNFLÄCHE  
ca. 108,11 m<sup>2</sup>

DACHTERRASSE  
ca. 59,00 m<sup>2</sup>

TERRASSE  
ca. 16,08 m<sup>2</sup>

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Beleuchtungs- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten. Planstand: September 2024.



# Objektbeschreibung

## Urbanes Wohnen mit Qualität – Arndt Fifty in Meidling

Mit dem Projekt **Arndt Fifty** entsteht in der Arndtstraße 50 ein modernes Wohnhaus, das zeitgemäßes Design, hohe Wohnqualität und eine ausgezeichnete Lage im 12. Wiener Gemeindebezirk vereint. Eingebettet in eine gewachsene Wohngegend fügt sich das Gebäude harmonisch in das bestehende Stadtbild ein und setzt zugleich einen frischen architektonischen Akzent.

Die Lage überzeugt durch ihre perfekte Balance aus urbanem Leben und Rückzugsmöglichkeiten. Nahversorger, Cafés, Schulen und Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung, während die **U-Bahn-Station U4 fußläufig erreichbar** ist und eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt garantiert. So genießen Sie alle Vorteile des Stadtlebens – ohne auf Ruhe verzichten zu müssen.

Das Wohnhaus umfasst **26 hochwertig ausgestattete Wohnungen**, verteilt auf sieben Geschoße. Der durchdachte Wohnungsmix bietet **2- bis 4-Zimmer-Wohnungen** mit Wohnflächen von ca. **42 m<sup>2</sup> bis 128 m<sup>2</sup>** und spricht sowohl Eigennutzer als auch Anleger an.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf Freiflächen gelegt: **Alle Wohnungen verfügen über Loggien, Balkone, Terrassen oder Eigengärten**, die den Wohnraum ins Freie erweitern. Die beiden Dachgeschoßwohnungen setzen dem Projekt die Krone auf und bieten **großzügige private Dachterrassen** mit besonderem Wohnkomfort – ideal für anspruchsvolle Käufer, die das Besondere suchen.

Auch in puncto Nachhaltigkeit und Energieeffizienz überzeugt Arndt Fifty: Eine hochwertige Vollwärmeschutzfassade, 3-Scheiben-Isolierverglasung sowie die Beheizung über **Fernwärme** sorgen für ein angenehmes Raumklima und zeitgemäße Energieeffizienz.

Ein Lift ermöglicht den **barrierefreien Zugang** von der Garage bis ins Dachgeschoß. Jede Wohnung verfügt über ein eigenes Kellerabteil, ergänzt durch einen Fahrrad- und Kinderwagenraum. Ein gemeinschaftlicher Freizeitraum bietet zusätzlichen Mehrwert für die Bewohner. Die hauseigene Tiefgarage verfügt über mehrere Stellplätze, auch mit Vorbereitung für **E-Mobilität**.

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 <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