

Top angebundene Anlegerwohnung im Erstbezug – 3 Zimmer mit Loggia



Objektnummer: 1939/163256

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:	68,17 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	459.400,00 €
Kaufpreis / m²:	6.584,70 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Zuzanna Mazurek, MA

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

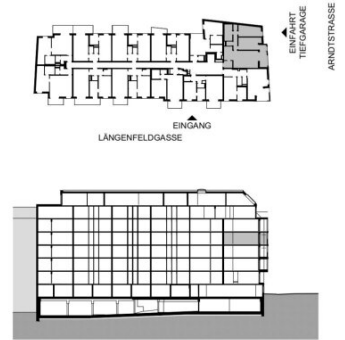
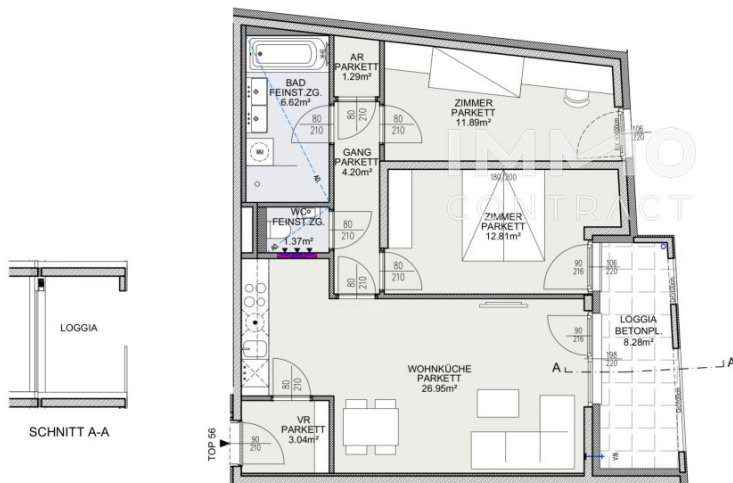
T +43 664 88271745











TOP 56

4.OBERGESCHOSS

3 ZIMMER

Wohnung

ca. 68.17m²

Loggia

ca. 8.28m²

Einlagerungsraum Nr.29

ca.	1.26m ²
-----	--------------------

Raumhöhe

ca.	2,52 m
-----	--------

HOT ARCHITEKTUR
ZT-GMBH

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandelböle, Elektro-, Sanitär- 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 Planprobe, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD	Abgehängte Decke
AR	Abstellraum
BA	Bodenablauf
BHK	Badzimmerteilheizkörper
	Elektro- / IT-Verteiler
	Fussbodenheizungsverteiler
FPH	Fertigparapethöze
	(13cm Türschwelle bei FPH 0

H=	Höhe in cm
	Regenfallrohr
RH	Raumhöhe
SR/VR	Schrankraum/Vorraum
WA	Wasseranschluss
WM	Waschmaschine
GH	Geländehöhe

H=	Höhe in cm
	Regenfallrohr
RH	Raumhöhe
SR/VR	Schrankraum/Vorraum
WA	Wasseranschluss
WM	Waschmaschine
GH	Geländehöhe

0 1 2 3 4 5m

Idx-A 13.12.2021
31.10.2021

M 1:100 bei Ausdruck auf A4



Idx-A 13.12.2022

M 1:100 bei Ausdruck auf A4

31.10.2022 | VERKAUFSPLAN

Objektbeschreibung

Diese attraktive **3-Zimmer-Neubauwohnung** im 4. Obergeschoß überzeugt durch ihre hervorragende Eignung als **nachhaltige Kapitalanlage**. Der durchdachte Grundriss, die Süd-Ost-Ausrichtung sowie große Fensterflächen schaffen ein helles, modernes Wohnambiente, das eine breite Mieterzielgruppe anspricht. Die **offene Wohnküche** bildet den zentralen Wohnbereich und bietet direkten Zugang zur **großzügigen Loggia**. Zwei weitere Zimmer ermöglichen flexible Nutzung als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer und erhöhen die langfristige Vermietbarkeit. Das stilvolle Badezimmer mit Walk-in-Dusche und Badewanne, ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum sorgen für zusätzlichen Komfort und Alltagstauglichkeit – ideal für Anleger, die auf **Wertbeständigkeit** und gute Wiedervermietbarkeit setzen.

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**.

Arndt Fifty steht für zeitgemäßes Wohnen mit hohem Komfort und Qualität in urbaner Lage – ideal für Eigennutzer wie auch Anleger.

Bei dem angegebenen Kaufpreis handelt es sich um den **Anlegerpreis** (Netto zzgl. 20% USt.). Der Eigennutzerpreis beläuft sich auf € 499.600,00.

Ihr neues Zuhause wartet bereits – jetzt anfragen und sichern!

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

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