

## Premium-Anlageobjekt: Exklusiver 4-Zimmer-Erstbezug mit Terrasse und Klimaanlage



**Objektnummer: 1939/163319**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<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>	104,87 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<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>	683.400,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	7.382,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

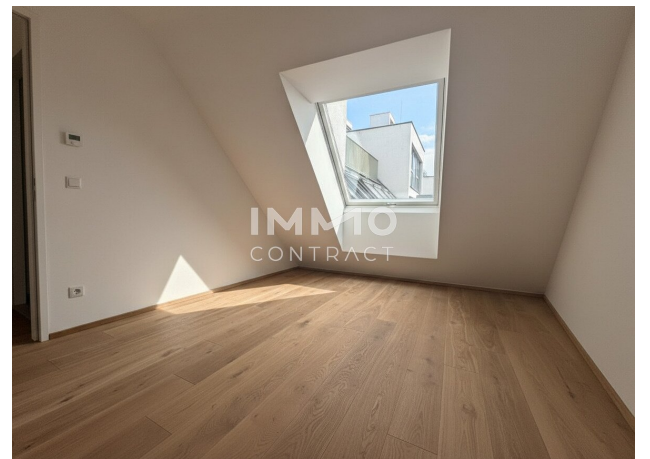
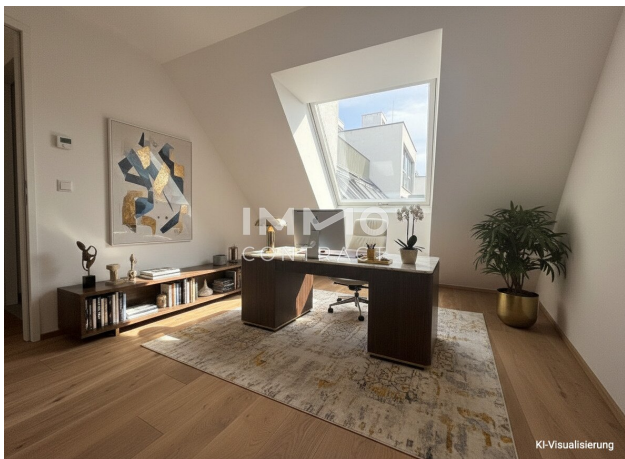


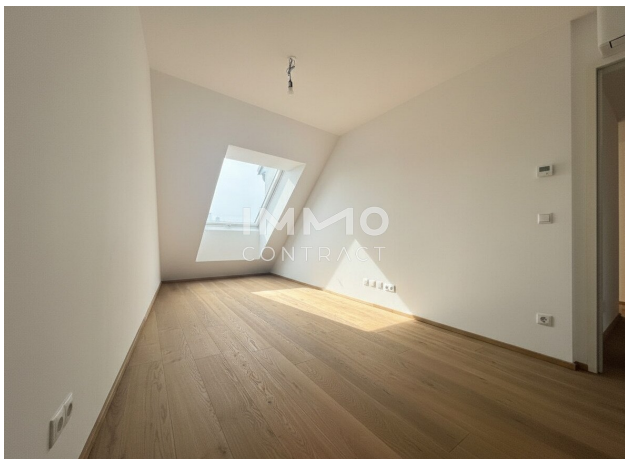
**Zuzanna Mazurek, MA**

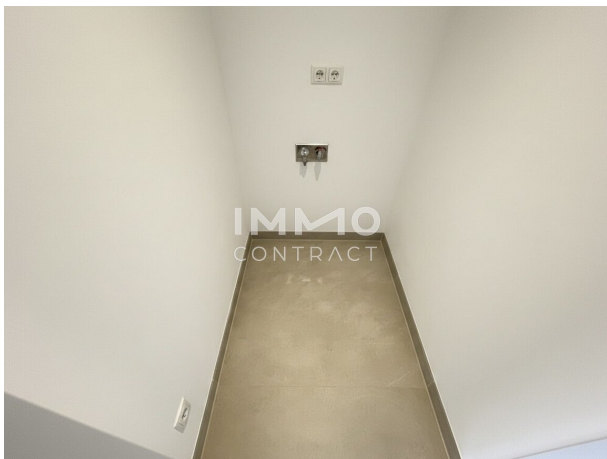
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien













LÄNGENFELDASSE 7  
ARNDTSTRASSE 50  
1120 WIEN

TOP 77

1. DACHGESCHOSS  
4 ZIMMER



WOHNFLÄCHE  
ca. 104,87 m<sup>2</sup>

TERRASSE  
ca. 13,90 m<sup>2</sup>

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, 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 Potenzen 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: März 2024.

## Objektbeschreibung

Diese **exklusive Dachgeschosswohnung** mit rund **105 m<sup>2</sup>** Wohnfläche überzeugt durch ein lichtdurchflutetes Raumkonzept, moderne Eleganz und erstklassigen Wohnkomfort. Der großzügige, knapp **32 m<sup>2</sup> große Wohn-Koch-Bereich** mit bodentiefen Fensterflächen bildet das Herzstück der Wohnung und vermittelt ein offenes, sonniges Wohngefühl. Die angrenzende, ca. **14 m<sup>2</sup> große Sonnenterrasse** lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. **Drei ruhig gelegene Zimmer**, darunter ein über 20 m<sup>2</sup> großer Masterbedroom mit en-suite-Bad, bieten viel Raum für Rückzug und Privatsphäre. **Zwei stilvolle Bäder** – eines mit Dusche, eines mit Badewanne – ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen das durchdachte Raumangebot. Hochwertiger Eichenparkett, **Klimaanlage** und Außenbeschattung unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Dachgeschosswohnung – ein Zuhause für anspruchsvolles, modernes Wohnen. Dank der attraktiven Lage und des durchdachten Grundrisses eignet sich diese Einheit auch hervorragend als **wertstabile Investition für Anleger** mit Vermietungsabsicht.

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.

Auf **7 Geschoßen** stehen **2–4 Zimmer-Wohnungen** mit Wohnnutzflächen von **ca. 42 m<sup>2</sup> bis 128 m<sup>2</sup>** zur Auswahl.

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**.

### Projekt-Highlights auf einen Blick:

- Erstbezug | fertiggestellt
- Klimaanlage in den Dachgeschossen
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Isolier-Fenster

- Außenliegender elektrischer Sonnenschutz
- Eichenparkettboden aus Österreich
- hochwertige Sanitärausstattung
- feinstes Feinsteinzeug - Fliesen mit Qualität aus Österreich
- Großzügige Balkone, Loggien, Terrassen & Eigengärten mit Wasseranschlüssen
- Videosprechanlage
- Hauseigene Tiefgarage
- zukunftsorientiert - DGNB Gold zertifiziert

**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 € 748.300,00.

Bei Interesse oder für die Vereinbarung eines **Besichtigungstermins** kontaktieren Sie mich jederzeit gerne unter:

Tel: [0664 88271745](tel:066488271745), Mail: [Z.Mazurek@IMMOcontract.at](mailto:Z.Mazurek@IMMOcontract.at)

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