

Nachhaltige Investmentchance: 3-Zimmer-Erstbezug mit Loggia und Weitblick im 5. Obergeschoß



Objektnummer: 1939/163393

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 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	488.300,00 €
Kaufpreis / m²:	6.923,48 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

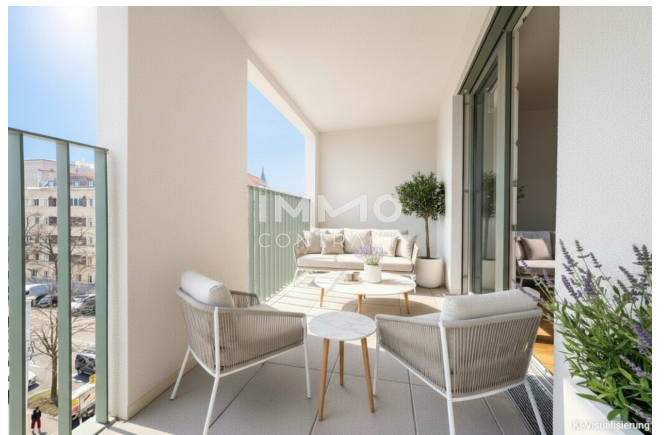


Zuzanna Mazurek, MA

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

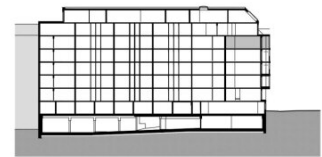
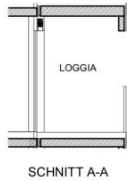
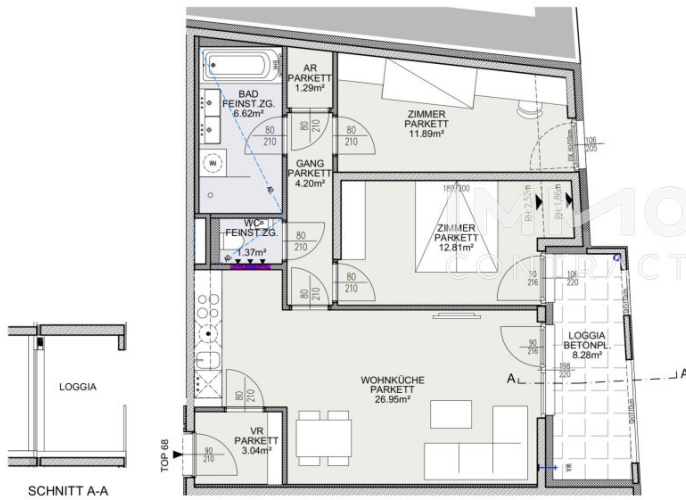
T +43 664 88271745











TOP 68
5.OBERGESCHOSS 3 ZIMMER

Wohnung ca. 68.17m²

Loggia ca. 8.28m²
Einlagerungsraum Nr.41 ca. 1.37m²
Raumhöhe ca. 2.52 m
Raumhöhe bei AD ca. 2,20 m

Objektbeschreibung

Diese hochwertige **Erstbezugswohnung im 5. Stock** überzeugt als nachhaltige Investmentmöglichkeit mit ideal vermietbarem Grundriss, moderner Ausstattung und gefragter Außenfläche. Die durchdachte Raumaufteilung sowie die Süd-Ost-Ausrichtung sorgen für helle, freundliche Wohnräume und sprechen eine breite Mieterzielgruppe an. Die **offene Wohnküche** bildet das Herzstück der Wohnung und schafft einen einladenden Lebensmittelpunkt mit direktem Zugang zur **großzügigen Loggia**. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer und sichern langfristige Vermietbarkeit. Das stilvolle Badezimmer mit Walk-in-Dusche und Badewanne, ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum erhöhen den Wohnkomfort und unterstreichen die Alltagstauglichkeit der Einheit – ideal für Anleger, die auf Wertbeständigkeit, gute Wiedervermietbarkeit und stabile Nachfrage 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.

Auf **8 Geschoßen** stehen **2–4 Zimmer-Wohnungen** mit Wohnnutzflächen von **ca. 42 m² bis 128 m²** 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
- 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 € 528.500,00.

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