

Attraktive Kapitalanlage: Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia im Erstbezug



Objektnummer: 1939/163235

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:	445.600,00 €
Kaufpreis / m²:	6.247,22 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

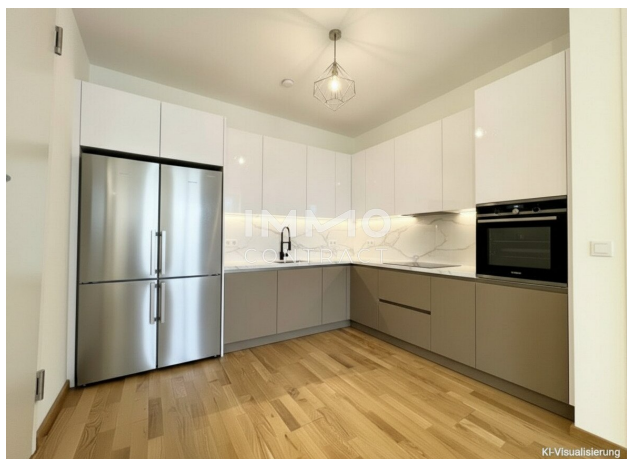
Ihr Ansprechpartner

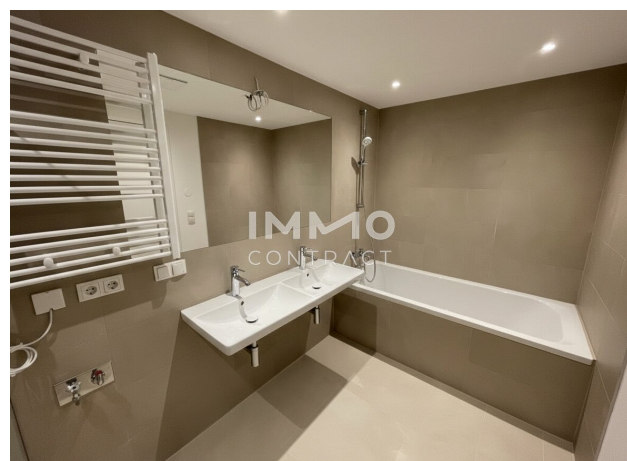


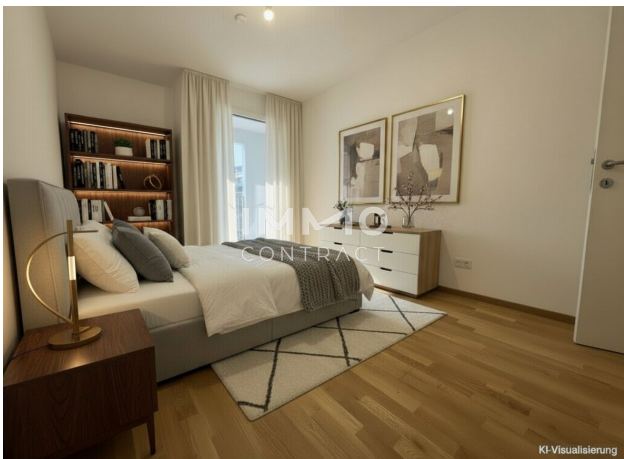
Aneta Nosalek

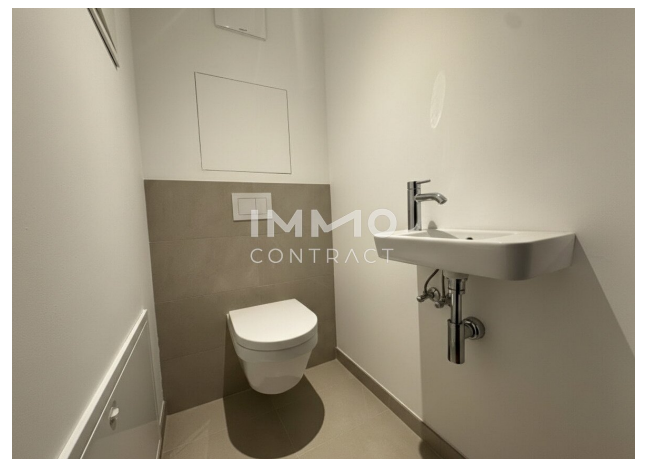
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +436605691519

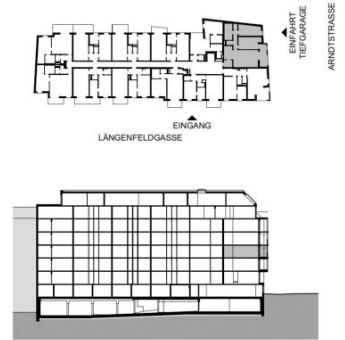
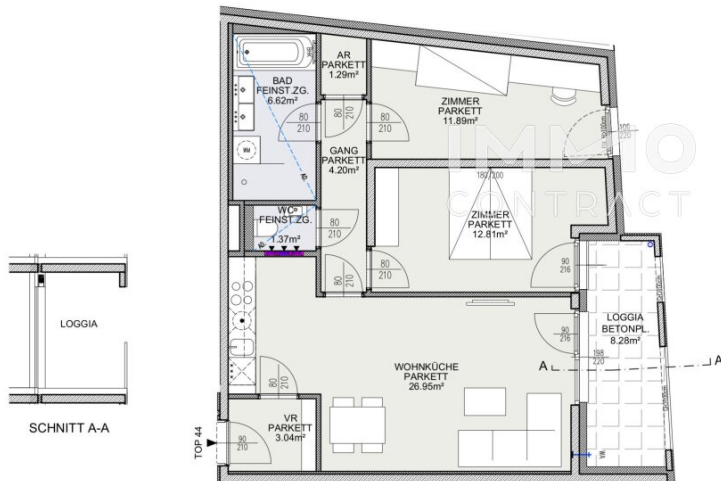












TOP 44

3.OBERGESCHOSS

3 ZIMMER

Wohnung

ca. 68.17m²

Loggia

ca. 8.28m²

Einlagerungsraum Nr.17

ca. 1.36m²

Raumhöhe

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

Raumhöhe bei AD

ca. 2,20 m

HOT ARCHITEKTUR
ZT-GMBH

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 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.

AD	Abgehängte Decke
AR	Abstellraum
BA	Bodenablauf
BHK	Badezimmerheizkörper
	Elektro- / IT-Verteiler
	Fussbodenheizungsverteiler
FPH	Fertigparaphette (±3cm Türschwelle bei FPH)

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

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

Idx-A 13.12.202

M 1:100 bei Ausdruck auf A4

Idx-A 13.12.2022

31.10.2022 | VERKAUFSPLAN

Objektbeschreibung

Diese modern konzipierte **3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoß** überzeugt nicht nur durch hohen Wohnkomfort, sondern auch durch ihre hervorragende Eignung als **nachhaltige Anlageimmobilie**. Der durchdachte Grundriss, die Süd-Ost-Ausrichtung sowie große Fensterflächen schaffen ein helles, zeitgemäßes Wohnambiente, das bei Mietern besonders gefragt ist. Die offene Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur **großzügigen Loggia** – ein attraktiver Freibereich mit Mehrwert für die Vermietbarkeit. Zwei weitere, flexibel nutzbare Zimmer eignen sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer und sprechen damit eine breite Zielgruppe an. Ein stilvolles Badezimmer mit Walk-in-Dusche und Badewanne, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum unterstreichen die Alltagstauglichkeit. Die Kombination aus zeitgemäßer Architektur, funktionalem Grundriss und qualitätsvollen Materialien sorgt für langfristige Vermietbarkeit und stabile Wertentwicklung.

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 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 € 485.800,00.

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

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

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