

**HOCHWERTIGES PENTHOUSE MIT 180M²
DACHTERRASSE / NÄHE U4, U6 LÄNGENFELDGASSE**



Wohnzimmer

Objektnummer: 120764

Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arndtstraße
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	174,00 m ²
Nutzfläche:	174,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	10,00 m ²
Kaufpreis:	2.300.000,00 €
Betriebskosten:	409,23 €
USt.:	40,92 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Miriam Limberg

LIM - BROKER GmbH





Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt dieses **ca. 174m² große 4-Zimmer Penthouse**, mit **2 Terrassen (ca. 190m²)**, in sehr guter Lage des **12. Wiener Gemeindebezirks (Meidling)**.

Das Objekt befindet sich in der **5. Etage (Dachgeschoss)** und liegt in **Ruhelage**.

Die Liegenschaft ist **zentral begehbar** und verfügt über eine **optimale Raumaufteilung**.

Das 4-Zimmer Penthouse gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- Abstellraum
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Schlafzimmer mit Badezimmer und WC (ca.25m²)
- Zimmer (ca.20m²)
- Zimmer (ca.22m²)
- Wohnzimmer mit Kamin und Terrassenzugang (ca.54m²)
- Offene Küche
- Badezimmer mit Dusche, Wanne, Sauna und Doppelwaschbecken

Die moderne Designerküche ist ausschließlich mit Markengeräten ausgestattet. Des Weiteren ist die Liegenschaft mit einer Fußbodenheizung und Klimageräten in allen Räumlichkeiten versehen. Die Schallschutzfenster verfügen über elektrisch bedienbare Raffstores. Eine Sicherheitstüre sowie eine Video-Gegensprechanlage ist auch vorhanden. Die großzügige

Dachterrasse mit Weitblick ist ebenso hochwertig ausgestattet (Outdoor Küche, Pool, Dusche, Dachgarten). Generell wurden bei dieser Liegenschaft nur hochwertigste Materialien verarbeitet.

Meidling liegt im Südwesten Wiens, etwa 5 bis 10 km von der Inneren Stadt entfernt. Topografisch erstreckt sich der Bezirk vom Wiental südlich des Wienflusses in die Ebene zwischen dem Wienerberg, dem Grünen Berg und dem Schlosshügel von Schönbrunn. Die Lage und Infrastruktur der Liegenschaft ist als sehr gut zu bezeichnen. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden: **U4**, Station Längenfeldgasse (Hütteldorf-Heiligenstadt), **U6**, Station Längenfeldgasse (Floridsdorf-Siebenhirten), **12A**, Station Längenfeldgasse (Schmelz, Gablenzgasse-Eichenstraße), **59A**, Station Wolfganggasse (Oper, Karlsplatz-Bahnhof Meidling), **63A**, Station Hans-Mandl-Berufsschule (Gesundheitszentrum Süd-Emil-Behring-Weg).

HINWEIS: IM FALLE EINER ERFOLGREICHEN VERMITTLUNG STELLEN WIR 3% DES KAUFPREISES ZZGL. 20% UST. ALS PROVISION IN RECHNUNG. SOFERN BEDARF BESTEHT, KÖNNEN WIR AUCH GERNE DIE KAUFVERTRAGSERRICHTUNG FÜR 1% ZZGL. 20% UST. ÜBERNEHMEN (LIM-LAW). AUCH BEI DER FINANZIERUNG KÖNNEN WIR IHNEN GERNE WEITERHELFFEN. FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN dm@lim-broker.at ZUR VERFÜGUNG.

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LB ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 2 (bei Wohnungen) oder 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw. vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem

Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <http://www.lim-broker.at/de/agb>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <250m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <250m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap