# Atlier/Büro! Estbezug in neu errichtetem Wohnprojekt im EG - Top01



Objektnummer: 4976/1261

Eine Immobilie von TMU-Realitäten

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder:

WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung - Loft-Studio-Atelier

Österreich

1120 Wien, Meidling

2024

Erstbezug

Neubau

54,14 m<sup>2</sup>

3

1

B 26,40 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**A** 0,73

299.100,00 €

## **Ihr Ansprechpartner**



#### **Thomas Musser**

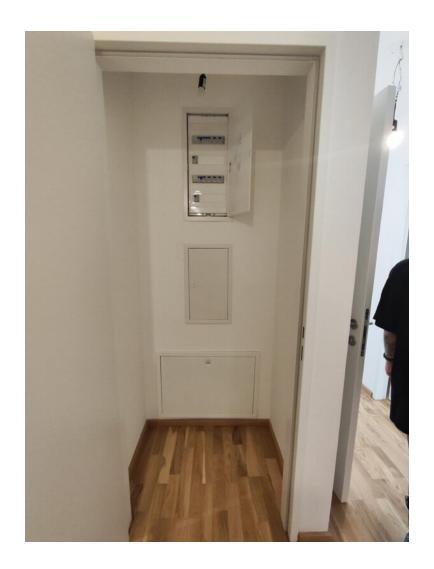
TMU-Realitäten Arbeitergasse 5 7011 Siegendorf

T +43 699/1110 5690 H +43 699 111 056 90











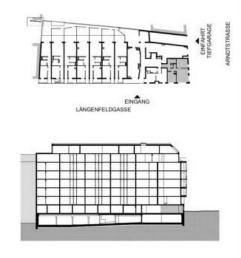






## LÄNGENFELDGASSE 7 **ARNDTSTRASSE 50**

A-1120 Wien



#### **TOP 01**

**ERDGESCHOSS** 3 ZIMMER Atelier 54.14m<sup>2</sup>

Einlagerungsraum Nr.1 1.64m² Raumhöhe 2,52 m Raumhöhe bei AD 2,20 m

Inicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär tattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich zurung geringfügig ändem. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für elinbaumöbein verwendber - Naturmasse erdorderlicht Zusätliche abgehängte Decken und Pohreien nach zur Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den preis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.



5m

M 1:100 bei Ausdruck auf A4

ldx-B 11.09.2023 21.12.2022 | VERKAUFSPLAN

## **Objektbeschreibung**

#### Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1120 Wien!

Das moderne Neubauprojekt in der Arndtstraße, Ecke Längenfeldgasse besticht durch moderner Ausstattung, durchdachten Grundrissen und sonnigen Freibereichen. Den Eigentümern steht ein Spiel- Gemeinschaftsraum mit Küche, und ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung. Ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann optional erworben werden!

Derzeit stehen noch 17 Wohneinheiten (2 - 3 Zimmer) mit Aussenbereichen von ca. 40 - 70 m2 in den Regelgeschoßen, und 5 sonnendurchflutete DG-Wohnungen mit Terrassen und Top-Ausstattungen zum Verkauf! Alle Wohnungen finden Sie auf unserer homepage unter tmu-real.at.

Dieses Projekt erhielt bereits eine unabhängige DGNB Gold Zertifizierung und eine EU-Taxonomie-Verifikation wird angestrebt!

Die Eigentumswohnungen sind für Eigennutzer, aber auch für Anleger bestens geeignet.

#### Beschreibung Top 01/Atelier/Büro im EG:

Mit einer Fläche von ca. 54 m² und drei freundlichen Zimmern ist diese Wohnung/Atelier/Büro vielseitig nutzbar. Der Erstbezug garantiert Ihnen, dass Sie in eine frische und neu gestaltete Umgebung einziehen können, die keine Wünsche offenlässt. Genießen Sie die Vorzüge einer hochwertigen Ausstattung mit stilvollen Fliesen und warmem Parkettboden, die in Kombination mit der Fußbodenheizung (Fernwärme) für ein angenehmes Wohnklima sorgen.

Das Büro/Atleier besticht nicht nur durch ihre Innenausstattung, sondern auch durch die durchdachte Raumaufteilung. Ein modernes Badezimmer mit bodenebener Dusche lädt zum Entspannen ein. Das separate WC ist mit einem Handwaschbecken ausgestattet. Auch ein praktischer Abstellraum steht zur Verfügung.

#### **AUSSTATTUNG**

- Eichenparkettböden
- Markensanitärprodukte
- Paketboxenanlage

- Videogegensprechanlage
- Smarte Hausverwaltungsapp
- Energieeffiziente Fußbodenheizung mittels Fernwärme

Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne eine detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Die hervorragende Verkehrsanbindung macht das Pendeln zum Kinderspiel. Ob Bus, U-Bahn, Straßenbahn oder Bahnhof – hier sind Sie bestens vernetzt und erreichen schnell Ihr gewünschtes Ziel. Zudem profitieren Sie von einer Vielzahl an Einrichtungen in unmittelbarer Nähe: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, eine Universität und ein Einkaufszentrum sind nur einige der Annehmlichkeiten, die Ihnen das Leben hier versüßen.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung und entdecken Sie, wie Ihr neues Zuhause in 1120 Wien aussieht. Ihr Traum vom eigenen Heim wartet auf Sie!

Mit der Wohnungseigentumsbegründung, Kaufvertragserrichtung, treuhändigen Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung ist die Rechtsanwaltskanzlei Tiefenthaler Gnesda in 1010 Wien, Rockhgasse 6/6 beauftragt. Die Gesamtkosten für die angeführten Dienstleistungen belaufen sich auf 1,5% zzgl. Umsatzsteuer. Hinzu kommen die Beglaubigungskosten für die Unterschriften.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Als Vermittlungshonorar gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBL. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt, verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision von 3 Prozent der Kaufsumme zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Für weitere Informationen bzw. Ihren Besichtigungstermin steht Ihnen unser Herr Musser unter 0699/11105690 oder per Mail unter office@tmu-real.at gerne zur Verfügung!

### 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