

**Arndtstraße! Neubau 2-Zimmer-Erstbezug mit Balkon im 4.  
Liftstock - Top48**



**Objektnummer: 4976/1237**

**Eine Immobilie von TMU-Realitäten**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Terrassenwohnung       |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1120 Wien, Meidling              |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 47,75 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 51,80 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 1,50 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 26,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,73                           |
| Kaufpreis:                    | 343.800,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 6.637,07 €                       |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

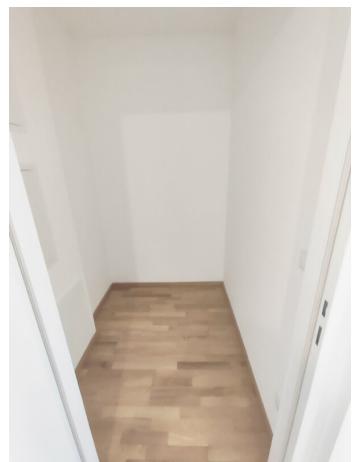
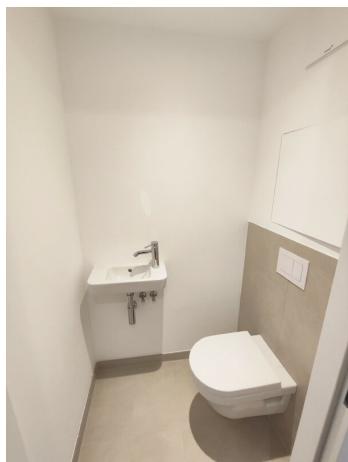
## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Musser**

TMU-Realitäten  
Arbeitergasse 5

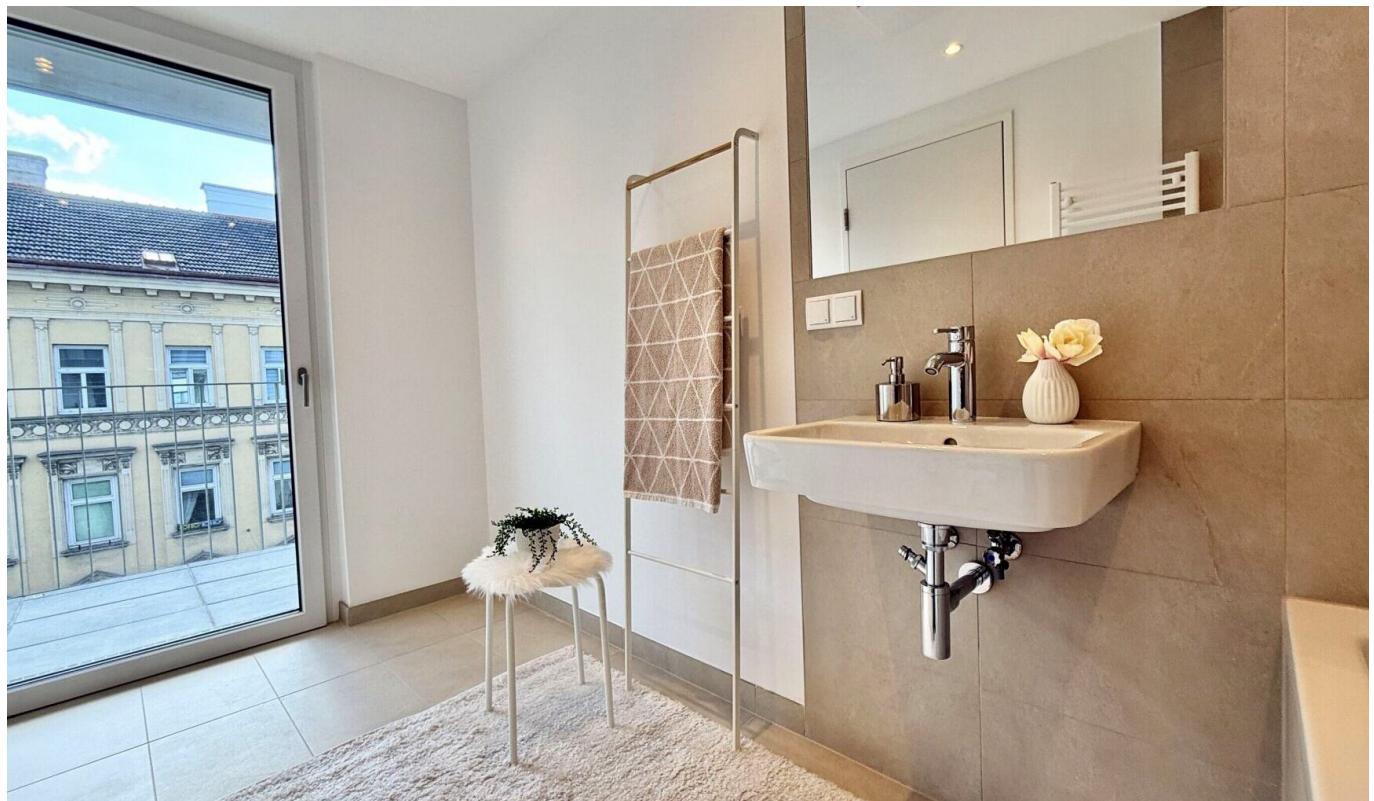


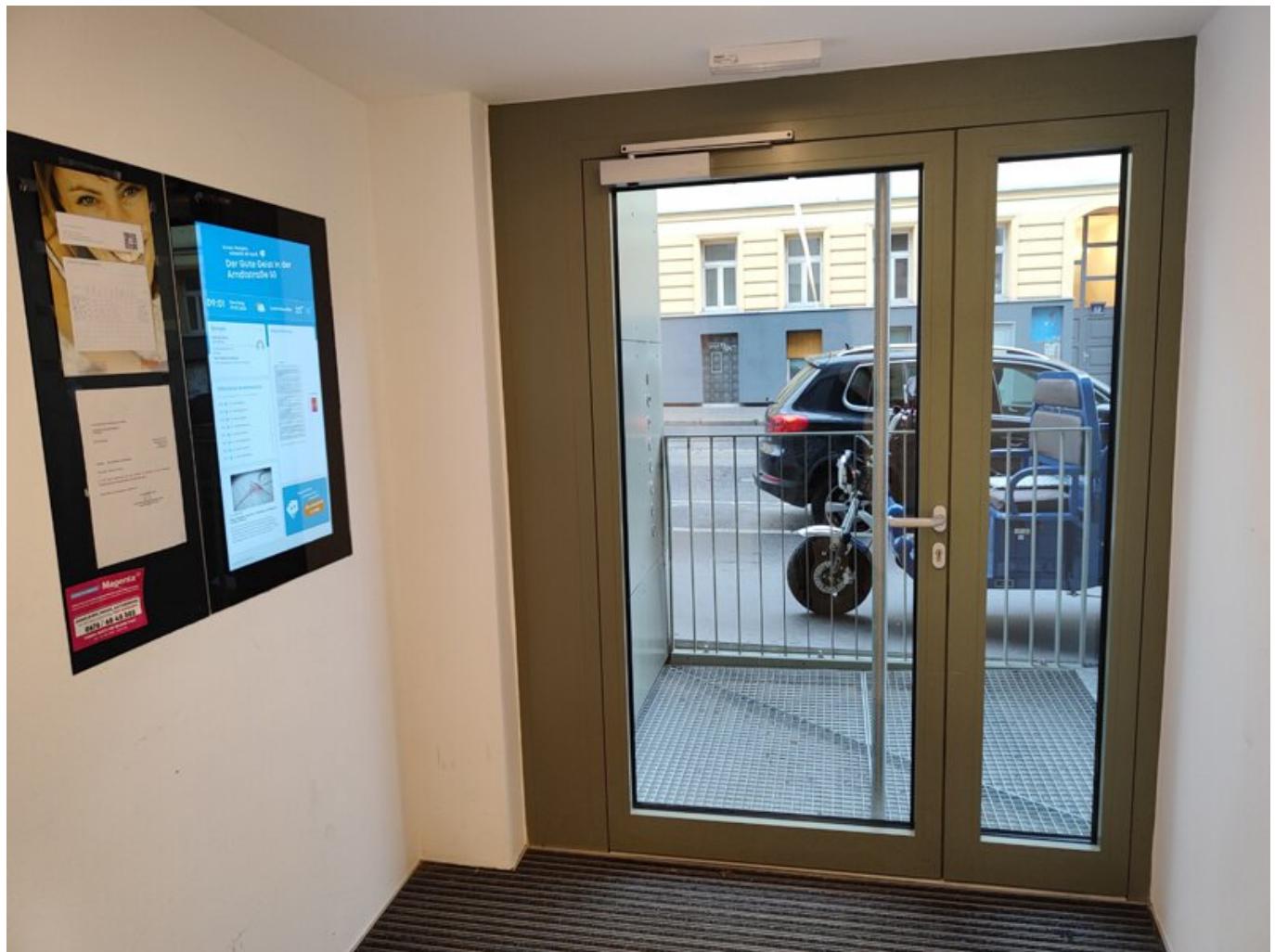


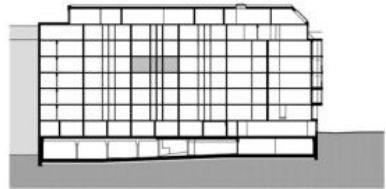
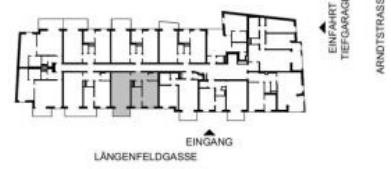












## TOP 48

4.OBERGESCHOSS

2 ZIMMER

Wohnung

ca. 47.75m<sup>2</sup>

|                        |     |                    |
|------------------------|-----|--------------------|
| Balkon                 | ca. | 4.05m <sup>2</sup> |
| Einlagerungsraum Nr.21 | ca. | 1.49m <sup>2</sup> |
| Raumhöhe               | ca. | 2.52 m             |
| Raumhöhe bei AD        | ca. | 2.20 m             |

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 Wohnungsräßen 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 Potrien 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             | H+    | Rechte in cm        |
| AR  | Abstellraum                  | G     | Reparaturhöhe       |
| BA  | Bodenbelag                   | RH    | Raumhöhe            |
| BHK | Badezimmerhängekörper        | SR/VR | Schranksaum/Vorhang |
| FPH | Fußbodenheizungsrohr         | WV    | Wandverkleidung     |
|     | Fertiggaragentor             | WM    | Waschmaschine       |
|     | Fertiggaragethür             | GH    | Geländerhöhe        |
|     | (25cm Türschwelle bei FPH 0) |       |                     |

Idx-A 13.12.2022  
31.10.2022 | VERKAUFSPLAN

M 1:100 bei Ausdruck auf A4

# 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 8 Wohneinheiten (2 - 3 Zimmer) mit Aussenbereichen von ca. 40 - 70 m<sup>2</sup> in den Regelgeschoßen, und 5 sonnendurchflutete DG-Wohnungen mit Terrassen und Top-Ausstattungen zum Verkauf! Alle Erstbezug-Wohnungen finden Sie auf unserer homepage unter [tmu-real.at](http://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.

## Wohnungsbeschreibung Top 48 im 4. Liftstock mit 47,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Balkon:

Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, die ein Gefühl von Eleganz und Komfort vermitteln. Der schöne Parkettboden und die stilvollen Fliesen verleihen den Räumen eine warme Atmosphäre, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme sorgt. Die großzügige Wohnküche mit offener Gestaltung lädt dazu ein, kulinarische Köstlichkeiten zu kreieren und gesellige Abende zu verbringen. Das Schlafzimmer mit angrenzendem Bad ist extra zu gehehen. Entspannen Sie sich in Ihrem modernen Badezimmer, das mit einer Badewanne ausgestattet ist und somit einen perfekten Rückzugsort für entspannende Stunden bietet. Das separate WC ist mit einem Handwaschbecken ausgestattet. Auch ein praktischer Abstellraum steht zu Ihrer 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 grundbürgerlichen 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](mailto: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