

**Modern wohnen in Meidling! Neubau 2-Zimmer-Erstbezug
mit Balkon im 4. Liftstock - Top50**



Objektnummer: 4976/1257

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: | 46,76 m ² |
| Nutzfläche: | 51,10 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 26,40 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,73 |
| Kaufpreis: | 338.100,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

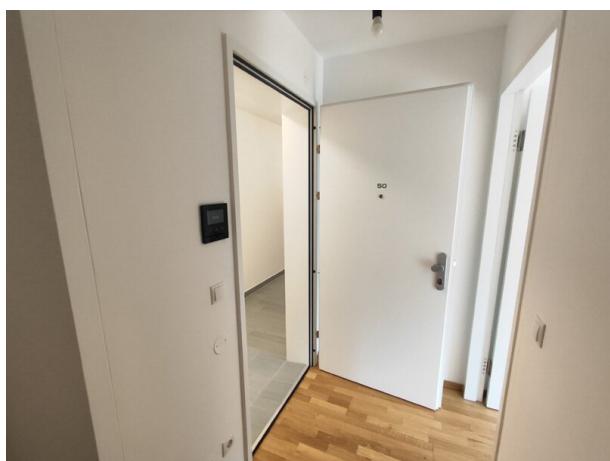


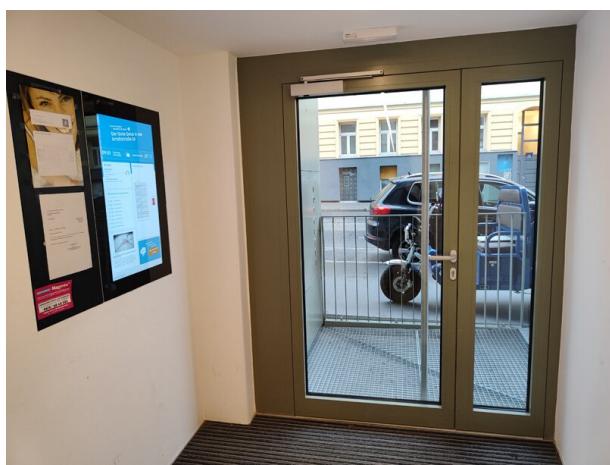
Thomas Musser

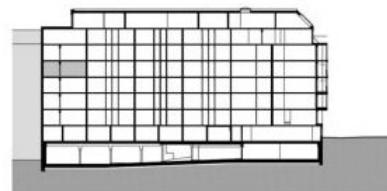
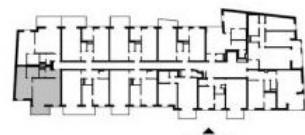
TMU-Realitäten
Arbeitergasse 5
7011 Siegendorf











TOP 50

4.OBERGESCHOSS

2 ZIMMER

Wohnung ca. 46.76m²

| | | |
|------------------------|-----|--------------------|
| Balkon | ca. | 4.34m ² |
| Einlagerungsraum Nr.23 | ca. | 1.31m ² |
| Raumhöhe | ca. | 2,52 m |
| Raumhöhe bei AD | ca. | 2,20 m |

M 1:100 bei Ausdruck auf A4

Idx-A 13.12.2022
31.10.2022 | VERKAUFSPLAN

richtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär I sonstige Ausstattung ist gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich ch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Potenien nach rdemis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den einbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AG Abgehängte Decke
AR Abstellraum
BA Bodenbelag
BHK Badzimmerschränke
FPH Fußbodenheizungsventilierer
FPH Fertigparapetlinie (30cm Tischhöhe bei FPH 0)

Hr Hecke in gr.
Rg Regalrahmen
Rh Raumhöhe
SRVR Schrankraum/Vorratsraum
WM Waschmaschine
WM Waschmaschine
GH Geländerhöhe



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!

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 50 im 4. Liftstock mit 46,76 m² Wohnfläche + Balkon:

Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, die 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 über das Wohnzimmer zu gegehen. Das Badezimmer, das mit einer Badewanne ausgestattet ist, bietet einen perfekten Rückzugsort für entspannende Stunden. Das separate WC ist mit einem Handwaschbecken ausgestattet.

AUSSTATTUNG:

- Eichenparkettböden
- Markensanitärprodukte
- Paketboxenanlage
- Videogegensprechanlage
- Smarte Hausverwaltungsapp
- Energieeffiziente Fußbodenheizung mittels Fernwärme

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

Derzeit stehen noch 13 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 Erstbezug-Wohnungen finden Sie auf unserer homepage unter tmu-real.at.

Aktuelle Wohnungliste Arndtstraße 50

| Top | Geschoß | Zimmer | Wohnfläche | Freifläche | Kaufpreis |
|-----|---------|--------|----------------------|----------------------|-----------|
| 1 | EG | 3 | | | € 310.100 |
| 48 | 4. OG | 2 | 47,75 m ² | 4,05 m ² | € 343.800 |
| 50 | 4. OG | 2 | 46,76 m ² | 4,34 m ² | € 338.100 |
| 56 | 4. OG | 3 | 68,17 m ² | 8,28 m ² | € 543.600 |
| 58 | 5. OG | 2 | 41,68 m ² | 4,35 m ² | € 318.100 |
| 60 | 5. OG | 2 | 47,75 m ² | 4,05 m ² | € 361.100 |
| 68 | 5. OG | 3 | 68,17 m ² | 8,28 m ² | € 569.500 |
| 70 | 1. DG | 2 | 50,75 m ² | 10,32 m ² | € 427.800 |

| | | | | | |
|----|--------------|---|-----------------------|----------------------|-------------|
| 71 | 1. DG, 2. DG | 3 | 110,45 m ² | 18,21 m ² | € 998.500 |
| 72 | 1. DG, 2. DG | 3 | 128,02 m ² | 27,46 m ² | € 1.095.000 |
| 77 | 1. DG | 4 | 104,87 m ² | 13,90 m ² | € 890.400 |
| 79 | 2. DG | 3 | 79,05 m ² | 12,30 m ² | € 763.800 |

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, Kaufvertragserichtung, 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 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