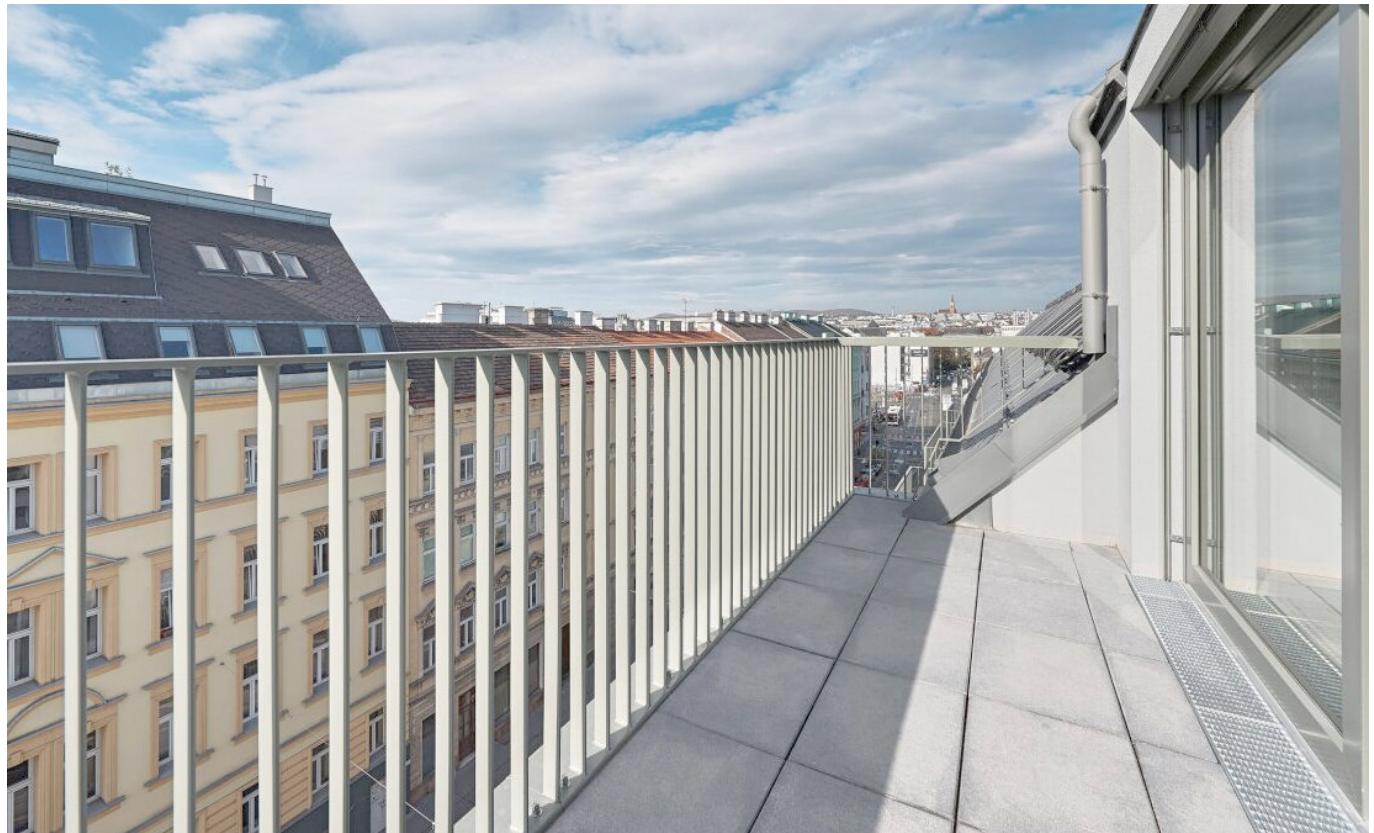


**Modern wohnen in Meidling! DG-2-Zimmer-Erstbezug mit  
Sonnenterrasse - Top70**



**Objektnummer: 4976/1244**

**Eine Immobilie von TMU-Realitäten**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien, Meidling
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,75 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	61,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 26,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	427.800,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,66 €
<b>USt.:</b>	11,07 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Musser**

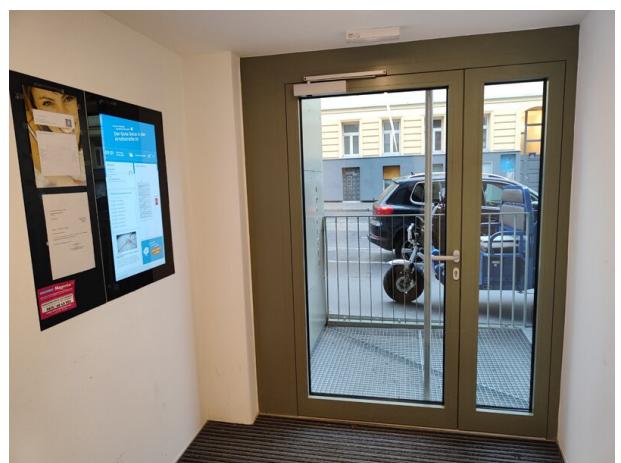
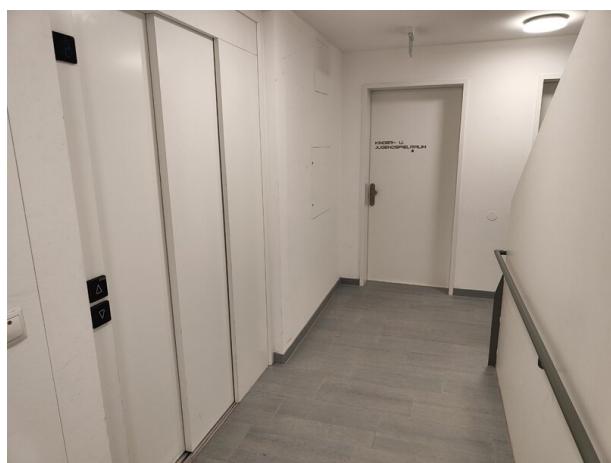
TMU-Realitäten

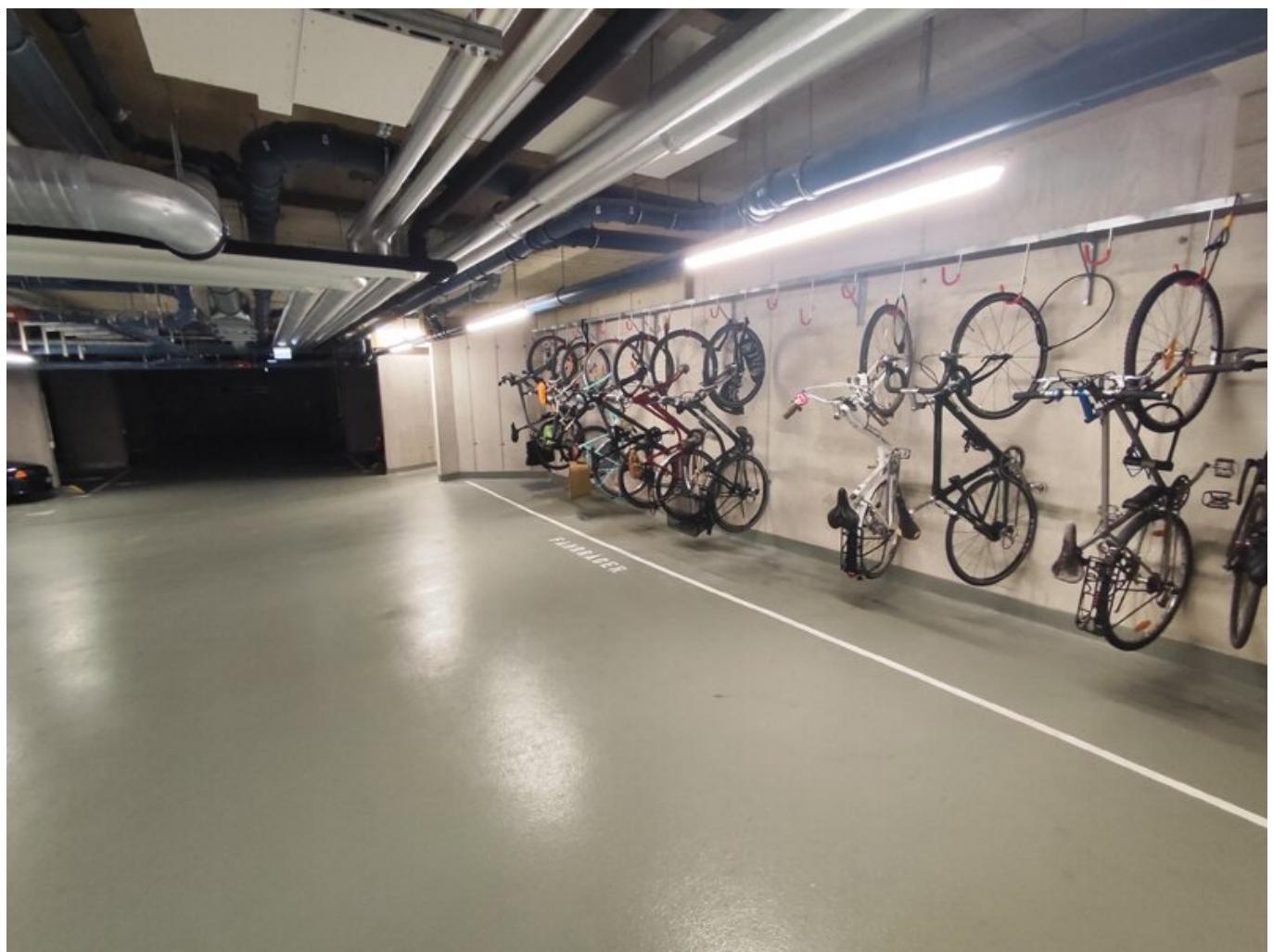












LÄNGENFELDGASSE 7  
ARNDTSTRASSE 50  
1120 WIEN

# TOP 70

1. DACHGESCHOSS  
2 ZIMMER



WOHNFLÄCHE  
ca. 50,75 m<sup>2</sup>

TERRASSE  
ca. 10,32 m<sup>2</sup>

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden-, Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detaileplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich. Zusätzliche abgehängte Decken und Putzrinnen nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten. Planstand: März 2024.

# 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 5 Wohneinheiten mit Aussenbereichen von ca. 40 - 70 m<sup>2</sup> in den Regelgeschoßen, und 6 sonnendurchflutete DG-Wohnungen mit Terrassen und Top-Ausstattungen zum Verkauf! Alle Wohnungen finden Sie auf unserer homepage unter [tmu-real.at](http://tmu-real.at).**

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

## Wohnungsbeschreibung Top 70 im 1. DG mit 50,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Terrasse:

Diese beeindruckende Erstbezug-Terrassenwohnung im 1. Dachgeschoss bietet Ihnen nicht nur erstklassigen Wohnkomfort, sondern auch einen schönen Ausblick über die Dächer der Stadt.

Mit einer Fläche von 50,75 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei lichtdurchflutete Zimmer, erleben Sie hier den perfekten Mix aus stilvollem Wohnen und urbanem Lebensstil. Die Wohnung ist ein Erstbezug und überzeugt durch hochwertige Materialien und moderne Ausstattung. Genießen Sie den Komfort einer offenen Wohnküche, die mit pflegeleichtem Parkettboden ausgestattet ist. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Die bereits installierte Klimaanlage sorgt in den Sommermonaten für Abkühlung.

Die Terrasse, die direkt von der Wohnküche zugänglich ist, lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet Ihnen einen einzigartigen Blick über die Stadt.

Die Wohnung besticht nicht nur durch ihre Innenausstattung, sondern auch durch die durchdachte Raumaufteilung. Ein modernes Badezimmer, welches vom Schlafzimmer direkt zu begehen ist, mit Doppelwaschtisch und Badewanne lädt zum Entspannen ein. Das separate WC ist mit einem Handwaschbecken ausgestattet. Und für die sonnigen Tage des Jahres ist die einladende Terrasse der perfekte Ort, um die frische Luft zu genießen und die Aussicht über die Stadt zu bewundern.

## AUSSTATTUNG

- Eichenparkettböden
- Markensanitärprodukte
- Außenliegender elektrischer Sonnenschutz
- Klimaanlage im DG
- 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 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