

**Modern wohnen in Meidling! Neubau 2-Zimmer-Erstbezug
mit Balkon im 5. Liftstock - Top61**



Objektnummer: 4976/1241

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 ²
Nutzfläche:	55,20 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	373.400,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Musser

TMU-Realitäten
Arbeitergasse 5
7011 Siegendorf

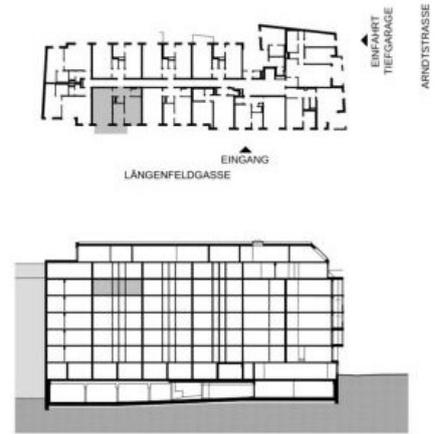
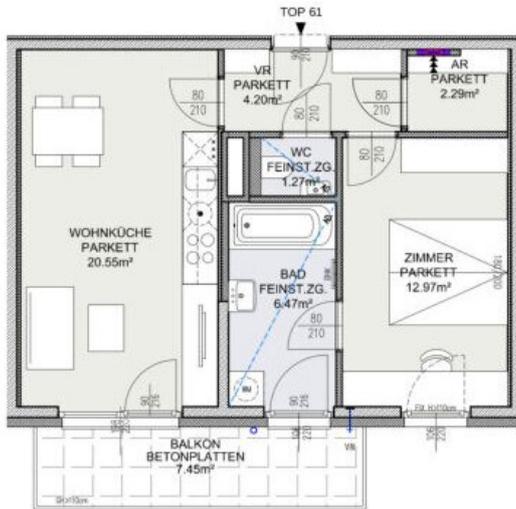












TOP 61

5.OBERGESCHOSS

2 ZIMMER

Wohnung ca. 47.75m²

Balkon ca. 7.45m²
 Einlagerungsraum Nr.34 ca. 1.16m²
 Raumhöhe ca. 2,52 m
 Raumhöhe bei AD ca. 2,20 m

Die Pläne sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und Möbelausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich aufgrund geringfügiger Änderungen in der Ausführung unterscheiden. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Vereinbarung. Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich. Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD Abgehängte Decke
 AR Abstellraum
 BA Bodenablauf
 BKL Betonmehlsackheber
 E Elektro / IT Verteiler
 FFB Fußbodenheizungsmantel
 FH Fertigporenhöhe (±3cm Türschwelle bei PPH 2)

H Höhe in cm
 R Regenrinne
 RH Raumhöhe
 S Schreikammer/Vorraum
 WA Wasseranschluss
 WM Waschmaschine
 G Geländehöhe



M 1:100 bei Ausdruck auf A4

14.09.2022 | 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 8 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.

Wohnungsbeschreibung Top 61 im 5. Liftstock mit 47,75 m2 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 Zugang zum Balkon lädt dazu ein, kulinarische Köstlichkeiten zu kreieren und gesellige Abende zu verbringen. Das Schlafzimmer mit angrenzendem Bad ist extra zu gehen. 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 Kaufvertragserrichtung und treuhändigen Abwicklung ist die Rechtsanwaltskanzlei Pressl & Feitsch in 1030 Wien, Hetzgasse 45 beauftragt. Die Kosten hierfür belaufen sich auf 1,5% des KP zzgl. Umsatzsteuer und Beglaubigungskosten.

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