

**Modern wohnen in Meidling! Neubau 2-Zimmer-Erstbezug  
mit Balkon im 5. Liftstock - Top62**



**Objektnummer: 4976/1242**

**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>	43,83 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	51,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	339.800,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Musser**

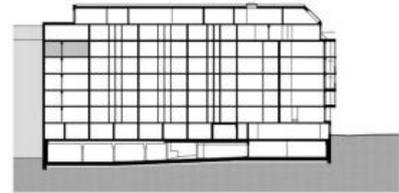
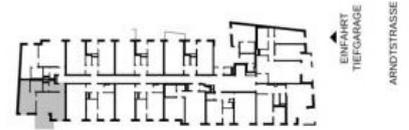
TMU-Realitäten  
Arbeitergasse 5











## TOP 62

5.OBERGESCHOSS

2 ZIMMER

Wohnung	ca.	43.83m <sup>2</sup>
Balkon	ca.	4.34m <sup>2</sup>
Terrasse	ca.	2.88m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum Nr.35	ca.	1.26m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca.	2,52 m
Raumhöhe bei AD	ca.	2,20 m

ngen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitärige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgriößen können sich Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für ilung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach is (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den rten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie. Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD	Abgehängte Decke	HC	Höhe in cm
AR	Abstellraum	OH	Regenrinne
BA	Bodenbau	RH	Raumhöhe
BEK	Balkonenerhecker	SD/VD	Schleusen/Vorraum
EL	Elektro / IT Verteiler	WA	Wasseranschluss
FB	Fußbodenheizungseiner	WM	Wasseranschluss
FP	Fertigereihöhe	GH	Geländehöhe
FS	(13cm) Türschwelle bei FFH D		



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 m<sup>2</sup> 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](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 62 im 5. Liftstock mit 43,83 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 Zugang zum Balkon lädt dazu ein, kulinarische Köstlichkeiten zu kreieren und gesellige Abende zu verbringen. Das angrenzende Schlafzimmer ist über die Wohnküche begehbar. Das moderne Badezimmer, mit einer Badewanne ausgestattet, ist direkt vom Schlafzimmer aus erreichbar. 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.

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](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