# Modern wohnen in Meidling! Drei-Zimmer DG-Erstbezug mit Terrasse! Top79



Objektnummer: 4976/1248

Eine Immobilie von TMU-Realitäten

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr:

Zustand: Alter:

Wohnfläche: Nutzfläche:

Zimmer: Bäder:

WC: Terrassen:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis: Kaufpreis / m<sup>2</sup>:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung - Terrassenwohnung

Österreich 1120 Wien

2024

Erstbezug Neubau 79,78 m² 92,08 m² 3,50

1

5,90 m<sup>2</sup>

B 26,40 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A 0,73

698.500,00 € 7.585,79 €

# **Ihr Ansprechpartner**

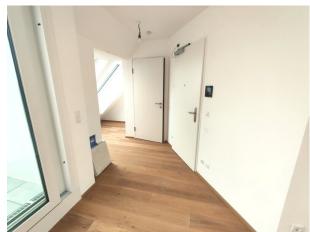


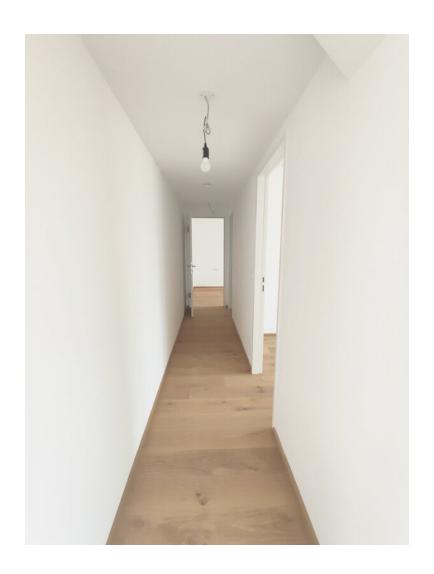
**Thomas Musser** 

TMU-Realitäten Arbeitergasse 5



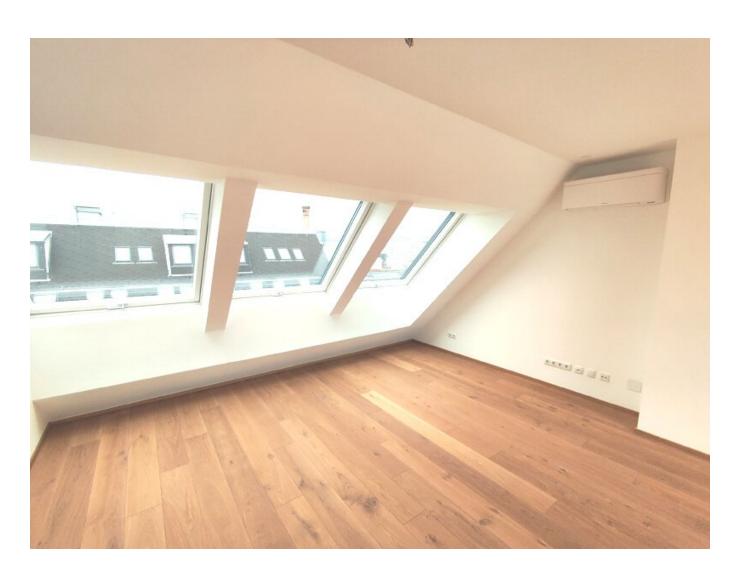












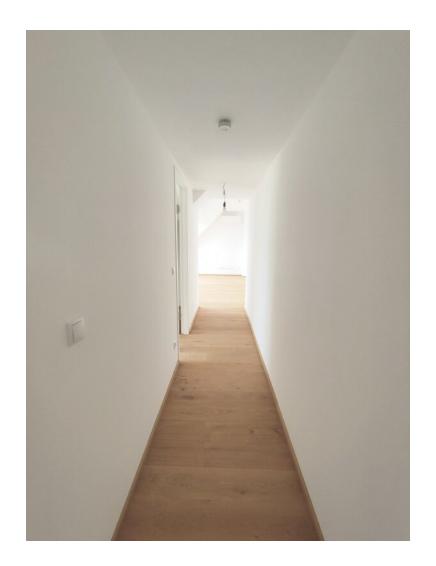












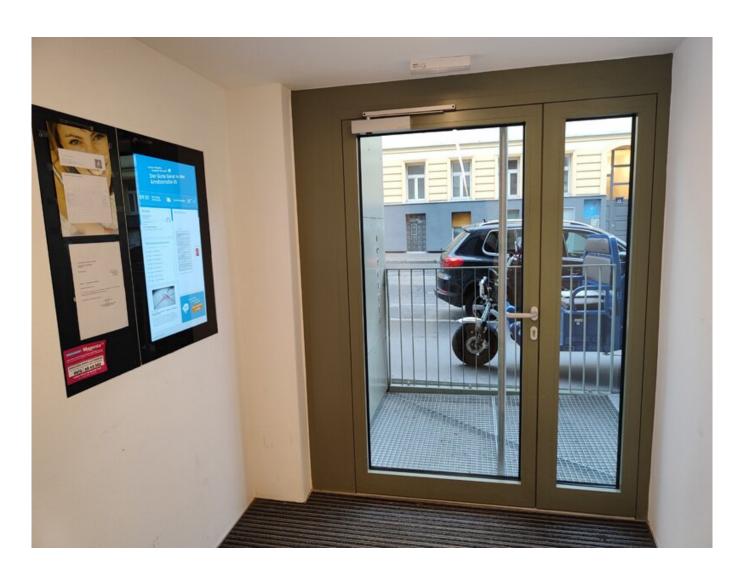
















# LÄNGENFELDGASSE 7 **ARNDTSTRASSE 50**

1120 WIEN

# 2. DACHGESCHOSS **3 ZIMMER**



LÄNGENFELDGASSE

WOHNFLÄCHE ca. 79,78 m<sup>2</sup>

TERRASSE ca. 12,30 m<sup>2</sup>



Errichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag, Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstaftung lauf gültiger Bau-und Ausstaftungsbeschreibung. Die Raum- und Wöhrungsgrößen können sich durch die Detaijfannung geringflägig andern. Die in die in Afbere vorhanderen Abmessunger sind Röhbzunder und nicht für die Bestellung von Einbaumbohr werwendbor - Naturmose enforteilcher Zustaftlich eigepfenigte Decken und Poteren nach Erforte. (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich) Notwendige bauliche Anderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpres, Unverbindliche Plankapie, Diuzis-riente, Intima oder Anderungen vorheitsten. Planstand Maz 2004.

# **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 15 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 www.tmu-real.at.

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

# Wohnungsbeschreibung Top 79 im 2. DG mit 79,78 m2 Wohnfläche + Terrasse:

Diese großzügige Wohnung im 2. Dachgeschoss beeindruckt mit einer Fläche von 79,78 m², die sich ideal auf drei lichtdurchflutete Zimmer verteilt. Der Erstbezug garantiert Ihnen ein frisches und zeitgemäßes Wohngefühl, das durch hochwertige Materialien und eine durchdachte Raumaufteilung geprägt ist.

Betreten Sie den großzügigen Wohnbereich mit offener Küche, der Ihnen die perfekte Kulisse für gesellige Abende mit Freunden oder entspannte Stunden mit der Familie bietet. Die moderne Ausstattung mit Fliesen und Parkett sorgt nicht nur für Ästhetik, sondern auch für ein angenehmes Wohnklima. Dank der Fußbodenheizung genießen Sie stets wohlige Wärme an kalten Tagen. Eine Klimaanlage für heiße Sommertage ist bereits installiert.

Ein Highlight dieser Wohnung ist die traumhafte Terrasse, die Ihnen einen unvergleichlichen Blick über die Stadt und die umliegenden Landschaften bietet.

Die Wohnung verfügt über ein modernes Bad mit Wanne, Doppelwaschtisch und Fenster, das für ausreichend Licht und Frischluft sorgt. Das extra WC ist mit einem Handwaschbecken ausgestattet.

## **WOHNUNG TOP 79**

Die 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 80 m² Wohnnutzfläche sowie einer Terrasse befindet sich im

# 2. Dachgeschoss.

Die	Raumaufteilung	aliedert	sich	wie	folgt:
		3			

- Vorraum (ca. 4 m²)
- Separates WC (ca. 1,5 m²)
- Abstellniesche (ca. 7 m²)
- Wohnküche (ca. 33,5 m²) mit direktem Zugang zur Terrasse
- Gang (ca. 5,5 m<sup>2</sup>)
- 1. Zimmer (ca. 13 m²)
- 2. Zimmer (ca. 11 m²)
- Badezimmer (ca. 5,5 m²) mit Badewanne, zwei Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Terrasse mit Nordost-Ausrichtung (ca. 12 m²)

## **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 grundbücherlichen 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