

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



Objektnummer: 4976/1248

Eine Immobilie von TMU-Realitäten

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,78 m ²
Nutzfläche:	92,08 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	5,90 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	698.500,00 €
Kaufpreis / m ² :	7.585,79 €
Provisionsangabe:	

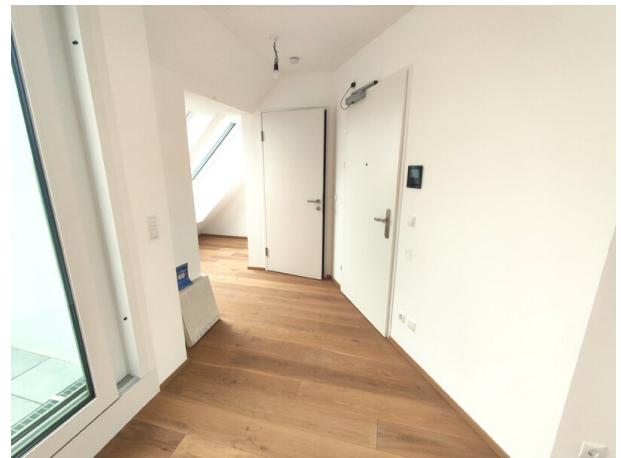
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

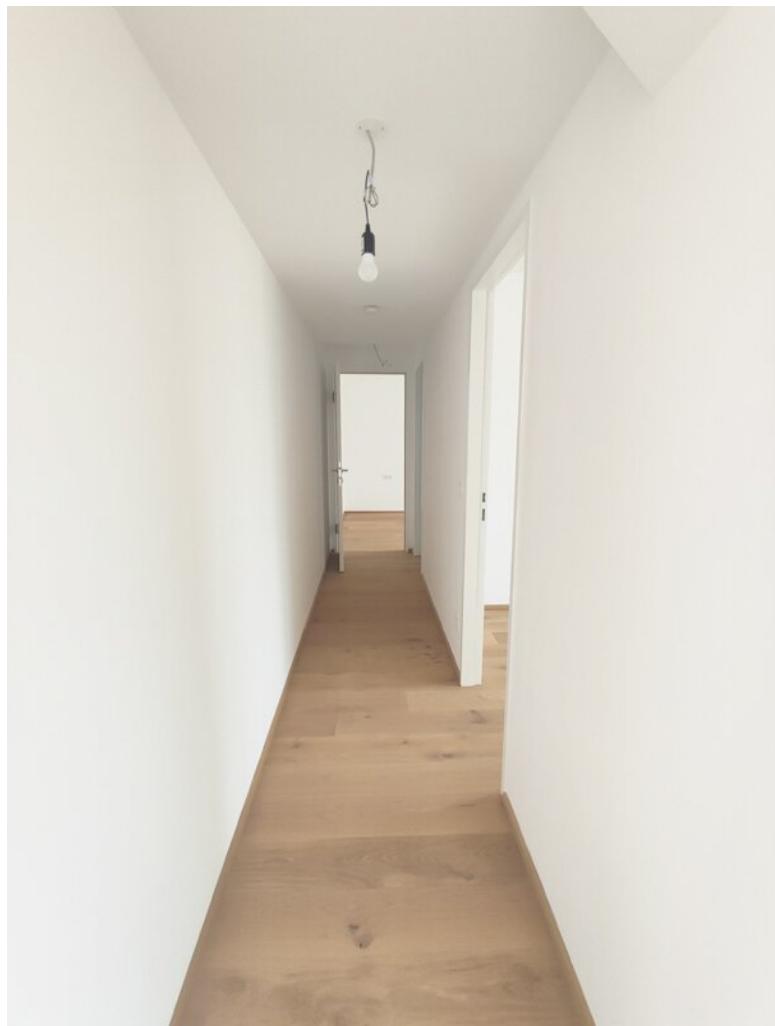
Ihr Ansprechpartner



Thomas Musser

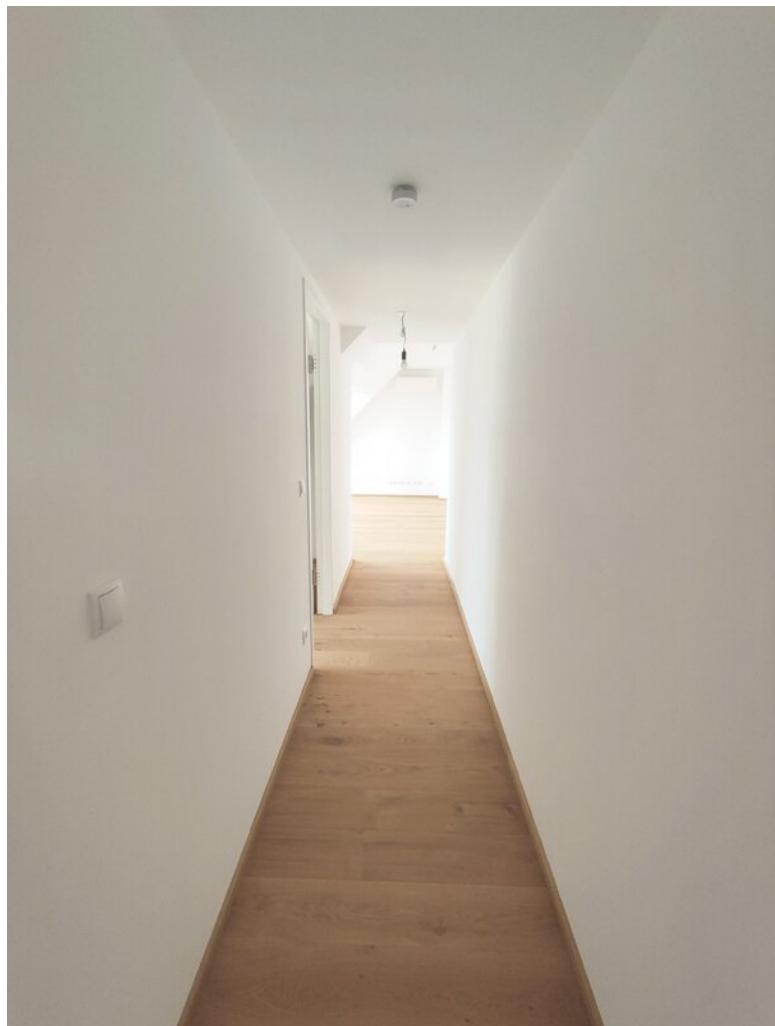
TMU-Realitäten
Arbeitergasse 5

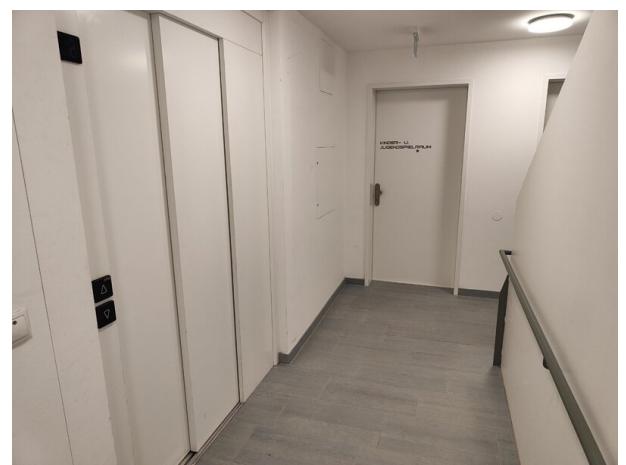


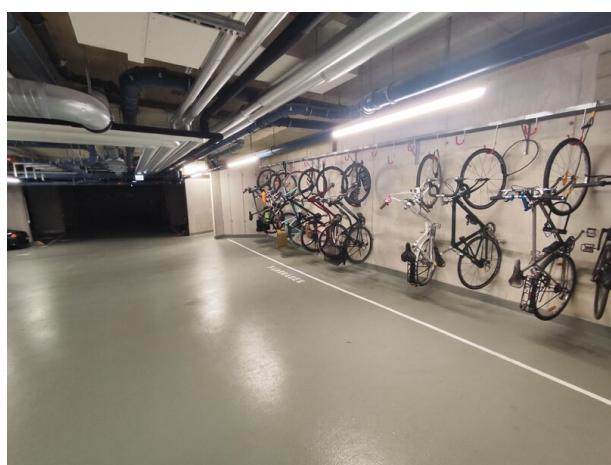
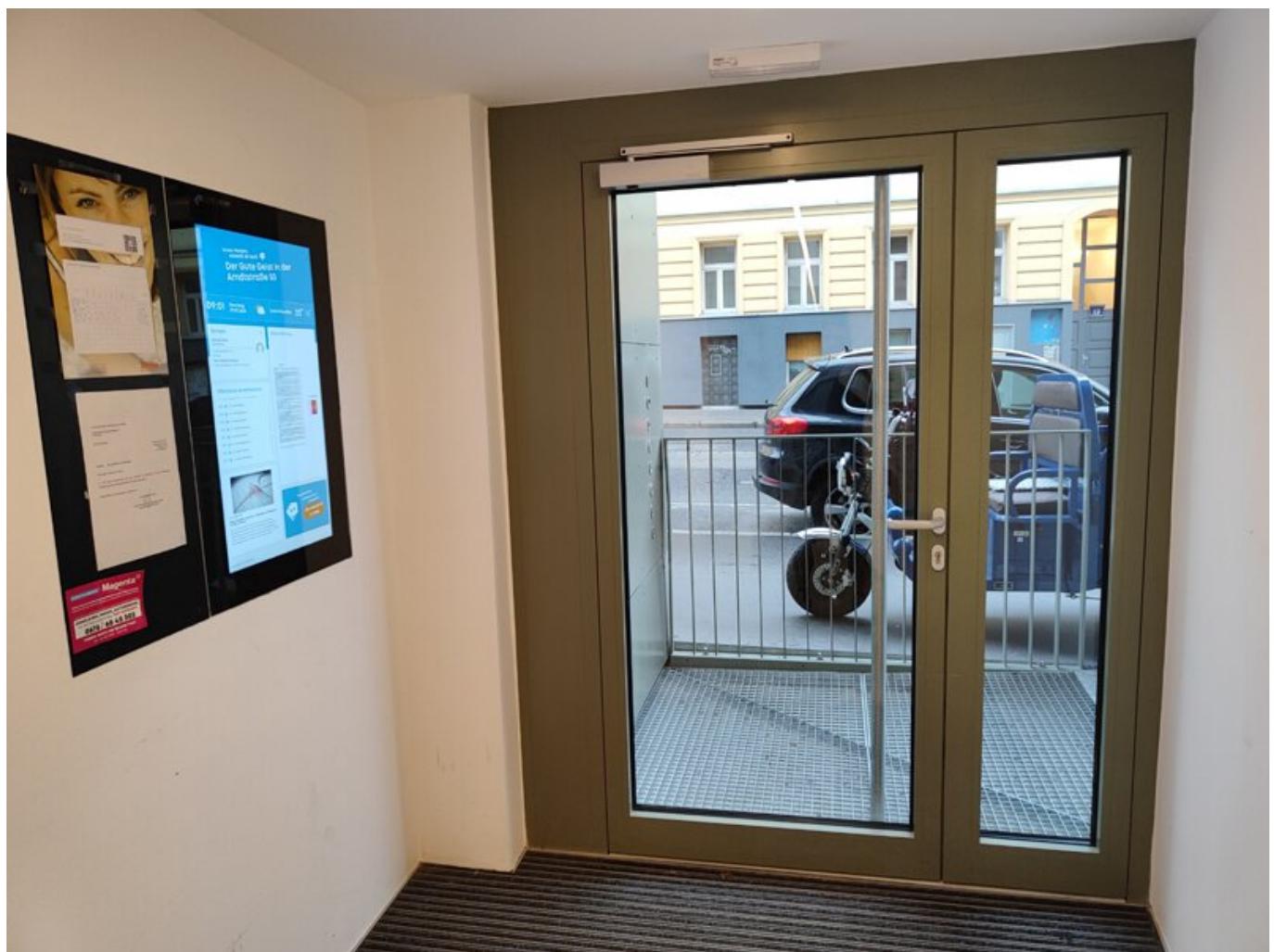












LÄNGENFELDGASSE 7
ARNDTSTRASSE 50
1120 WIEN

TOP 79

2. DACHGESCHOSS
3 ZIMMER



WOHNFLÄCHE
ca. 79,78 m²

TERRASSE
ca. 12,30 m²



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsräume können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich. Zusätzliche abgehängte Decken und Potenzen 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 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 gliedert sich wie folgt:

- 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 m²)
- 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