

**ERSTBEZUG! Neubau 2-Zimmer-Apartment mit Balkon im
4. Liftstock - Top50**



Objektnummer: 4976/1283

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:	46,76 m ²
Nutzfläche:	51,10 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	338.100,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



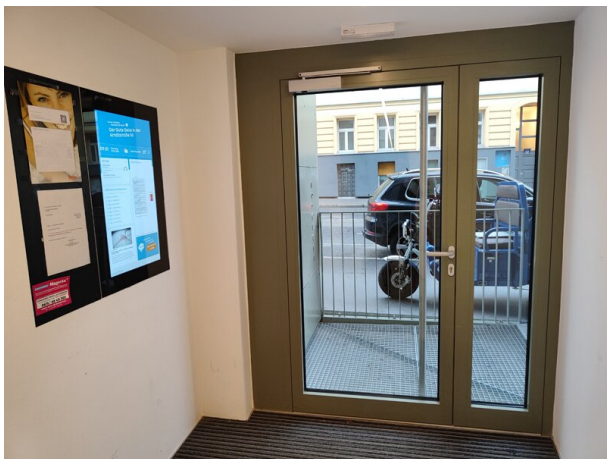
Thomas Musser

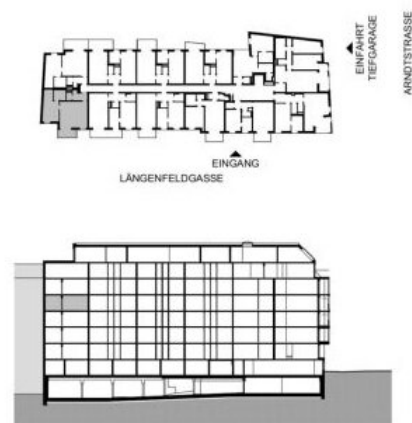
TMU-Realitäten
Arbeitergasse 5
7011 Siegendorf











4.OBERGESCHOSS

2 ZIMMER

Wohnung	ca.	46,76m ²
Balkon	ca.	4,34m ²
Einlagerungsraum Nr.23	ca.	1,31m ²
Raumhöhe	ca.	2,52 m
Raumhöhe bei AD	ca.	2,20 m

zeichnungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- u sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detaillplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für Bestimmung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach z.d.m.s. (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den einbinden Kaufpreis. Unveränderliche Planoskopie. Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD	Abgehängte Decke
AR	Abstellraum
BA	Bodenablauf
BHK	Badschmierheizkörper
	Elektro- / IT-Ventiler
	Fussbodenheizungsverteiler
FPH	Fertigsperrhöhe (30cm Türrschwelle bei FPH)

H ₀	Höhe in cm
	Regenfallrohr
RH	Raumhöhe
SR/VR	Schrankraum/Vorraum
WA	Wasseranschluss
WM	Waschmaschine
GH	Geländehöhe



M 1:100 bei Ausdruck auf A4

Idx-A 13.12.2022

31.10.2022 | 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!

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 50 im 4. Liftstock mit 46,76 m2 Wohnfläche + Balkon:

Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, die 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 offener Gestaltung lädt dazu ein, kulinarische Köstlichkeiten zu kreieren und gesellige Abende zu verbringen. Das Schlafzimmer mit angrenzendem Bad ist über das Wohnzimmer zu gehen. Das Badezimmer, das mit einer Badewanne ausgestattet ist, bietet einen perfekten Rückzugsort für entspannende Stunden. 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.

Derzeit stehen noch 7 Wohneinheiten (2 - 3 Zimmer) mit Aussenbereichen von ca. 40 - 70 m² in den Regelgeschoßen, und 6 sonnendurchflutete DG-Wohnungen mit Terrassen und Top-Ausstattungen zum Verkauf! Alle Erstbezug-Wohnungen finden Sie auf unserer homepage unter tmu-real.at.

Aktuelle Wohnungliste Arndtstraße 50

Top	Geschoß	Zimmer	Wohnfläche	Freifläche	Kaufpreis
1	EG	3			€ 310.100
48	4. OG	2	47,75 m ²	4,05 m ²	€ 343.800
50	4. OG	2	46,76 m ²	4,34 m ²	€ 338.100
56	4. OG	3	68,17 m ²	8,28 m ²	€ 543.600
58	5. OG	2	41,68 m ²	4,35 m ²	€ 318.100
60	5. OG	2	47,75 m ²	4,05 m ²	€ 361.100
68	5. OG	3	68,17 m ²	8,28 m ²	€ 569.500
70	1. DG	2	50,75 m ²	10,32 m ²	€ 427.800

71	1. DG, 2. DG	3	110,45 m ²	18,21 m ²	€ 998.500
72	1. DG, 2. DG	3	128,02 m ²	27,46 m ²	€ 1.095.000
77	1. DG	4	104,87 m ²	13,90 m ²	€ 890.400
79	2. DG	3	79,05 m ²	12,30 m ²	€ 763.800

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