

Luxus pur: Exklusiver 4-Zimmer-Dachgeschoß-Erstbezug mit Terrasse und Klimaanlage



Objektnummer: 1939/163220

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,87 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	748.300,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Zuzanna Mazurek, MA

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 88271745



KI-Visualisierung

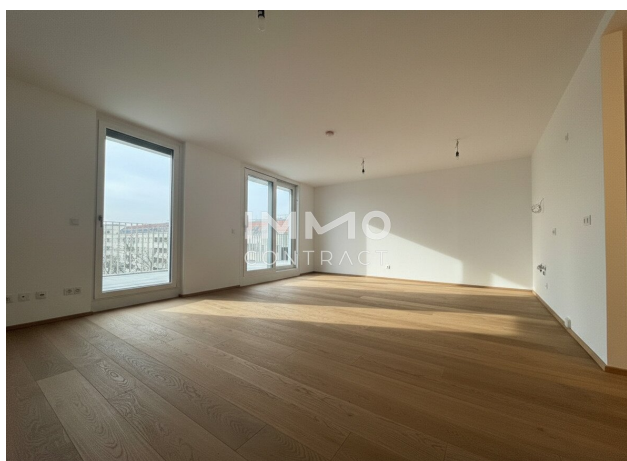


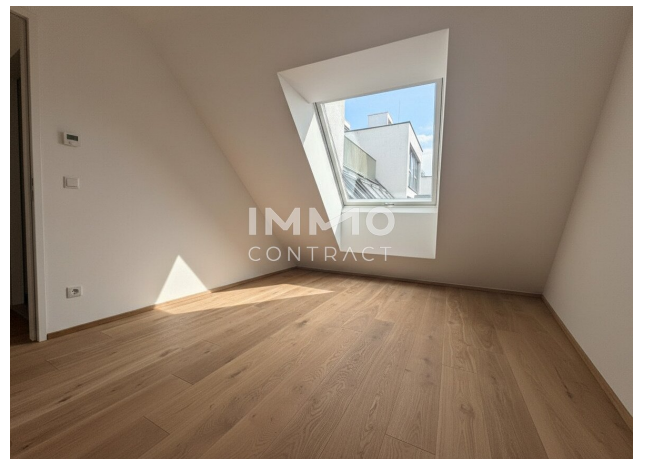
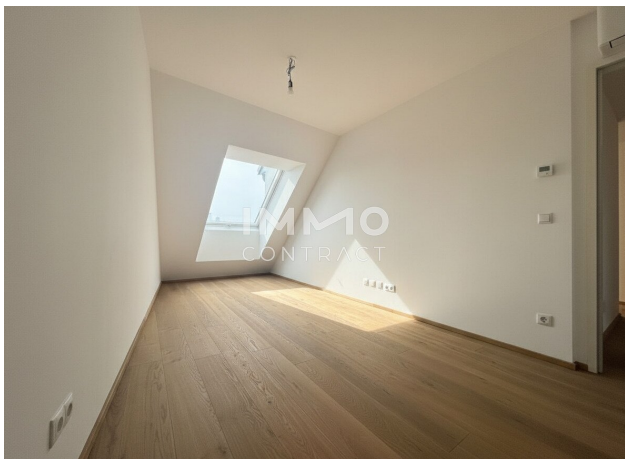
KI-Visualisierung



KI-Visualisierung











Objektbeschreibung

Diese **exklusive Dachgeschoßwohnung** mit rund **105 m²** Wohnfläche überzeugt durch ein lichtdurchflutetes Raumkonzept, moderne Eleganz und erstklassigen Wohnkomfort. Der großzügige, knapp **32 m² große Wohn-Koch-Bereich** mit bodentiefen Fensterflächen bildet das Herzstück der Wohnung und vermittelt ein offenes, sonniges Wohngefühl. Die angrenzende, ca. **14 m² große Sonnenterrasse** lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. **Drei ruhig gelegene Zimmer**, darunter ein über 20 m² großer Masterbedroom mit en-suite-Bad, bieten viel Raum für Rückzug und Privatsphäre. **Zwei stilvolle Bäder** – eines mit Dusche, eines mit Badewanne – ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen das durchdachte Raumangebot. Hochwertiger Eichenparkett, **Klimaanlage** und Außenbeschattung unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Dachgeschoßwohnung – ein Zuhause für anspruchsvolles, modernes Wohnen.

Diese Wohnung ist teils des Wohnprojekts **Arndt Fifty** – einem eleganten Neubau, der moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und durchdachte Grundrisse vereint. Das Projekt fügt sich harmonisch in die bestehende Nachbarschaft ein und setzt zugleich einen frischen Akzent in dieser aufstrebenden Lage des 12. Bezirks.

Auf **7 Geschoßen** stehen **2–4 Zimmer-Wohnungen** mit Wohnnutzflächen von **ca. 42 m² bis 128 m²** zur Auswahl.

Dank **Vollwärmeschutzfassade, 3-fach Isolierverglasung** und **Fernwärme** überzeugt das Projekt auch in puncto Energieeffizienz und Wohnkomfort. Ein **Aufzug mit barrierefreiem Zugang** vom Untergeschoß bis ins 2. Dachgeschoß, private **Kellerabteile**, ein **Fahrrad- und Kinderwagenraum** sowie ein gemütlicher **Gemeinschaftsraum** runden das Angebot ab. Ein Stellplatz in der **hauseigenen Tiefgarage** kann zusätzlich erworben werden – **auch für Elektroautos**.

Projekt-Highlights auf einen Blick:

- Erstbezug | fertiggestellt
- Klimaanlage in den Dachgeschoßen
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Isolier-Fenster

- Außenliegender elektrischer Sonnenschutz
- Eichenparkettboden aus Österreich
- hochwertige Sanitärausstattung
- feinstes Feinsteinzeug - Fliesen mit Qualität aus Österreich
- Großzügige Balkone, Loggien, Terrassen & Eigengärten mit Wasseranschlüssen
- Videosprechanlage
- Hauseigene Tiefgarage
- zukunftsorientiert - DGNB Gold zertifiziert

Arndt Fifty steht für zeitgemäßes Wohnen mit hohem Komfort und Qualität in urbaner Lage – ideal für Eigennutzer wie auch Anleger.

Bei Interesse oder für die Vereinbarung eines **Besichtigungstermins** kontaktieren Sie mich jederzeit gerne unter:

Tel: [0664 88271745](tel:066488271745), Mail: Z.Mazurek@IMMOcontract.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <500m
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