Attraktive Anlageimmobilie in Toplage:
3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit Terrasse & Weitblick



Objektnummer: 1939/163239

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,85 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	601.300,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Zuzanna Mazurek, MA

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.

























WINEGG

LÄNGENFELDGASSE 7
ARNDTSTRASSE 50
1120 WIEN

TOP 73

1. DACHGESCHOSS
3 ZIMMER





IMMO CONTRACT

WOHNFLÄCHE	BALKON	TERRASSE
ca. 84,85 m²	**ca. 7,39 m²**	**ca. 2,49 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 Wohnungsgrößen 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 Poterien 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

Diese **attraktive 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung** überzeugt als **hochwertige Anlageimmobilie** mit durchdachtem Grundriss, moderner Ausstattung und einer hofseitigen Freifläche mit Weitblick über den Dächern. Auf ca. **85 m² Wohnfläche** bietet die Wohnung eine alltagstaugliche und zugleich attraktive Raumaufteilung, die sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Stadtmenschen eignet.

Das Herzstück bildet die **großzügige Wohnküche mit ca. 36 m²**, die ausreichend Platz für Kochen, Essen und Wohnen bietet und durch ihre offene Gestaltung ein angenehmes, modernes Wohngefühl schafft. Von hier aus gelangt man direkt auf die hofseitige Terrasse – ein wertvoller Zusatznutzen, der die Wohnqualität und damit auch die Vermietbarkeit nachhaltig erhöht.

Zwei gut geschnittene Zimmer mit ca. 18 m² und ca. 13 m² ermöglichen eine flexible Nutzung als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Das Badezimmer mit Badewanne, zwei Handwaschbecken und zwei Fenstern, ein separates WC, ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie ein großzügiger Vorraum sorgen für hohen Wohnkomfort und eine effiziente Raumaufteilung.

Die **hochwertige Ausstattung mit Eichenparkett, Klimaanlage und Außenbeschattung** entspricht den Anforderungen eines modernen, urbanen Wohnpublikums und schafft beste Voraussetzungen für eine langfristig attraktive Vermietung. Die hellen Wohnräume, die hofseitige Ausrichtung sowie die private Freifläche unterstreichen den besonderen Charakter dieser Dachgeschoßwohnung.

Eine attraktive Anlagegelegenheit in gefragter Wohnlage des 12. Bezirks, die moderne Wohnqualität mit **nachhaltigem Vermietungs- und Wertsteigerungspotenzial** verbindet.

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.

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**.

Einzigartige Investmentchance – jetzt anfragen und sichern!

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Unterlagen und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Bei dem angegebenen Kaufpreis handelt es sich um den **Anlegerpreis** (Netto zzgl. 20% USt.). Der Eigennutzerpreis beläuft sich auf € 649.000,00.

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.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

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