Exklusive Dachgeschoßresidenz mit 75 m² Freiflächen über den Dächern Wiens



Objektnummer: 1939/163381

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:	108,11 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 26,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	1.090.800,00 €

Provisionsangabe:

3,6% des Kaufpreises

Ihr Ansprechpartner



Zuzanna Mazurek, MA

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 88271745



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















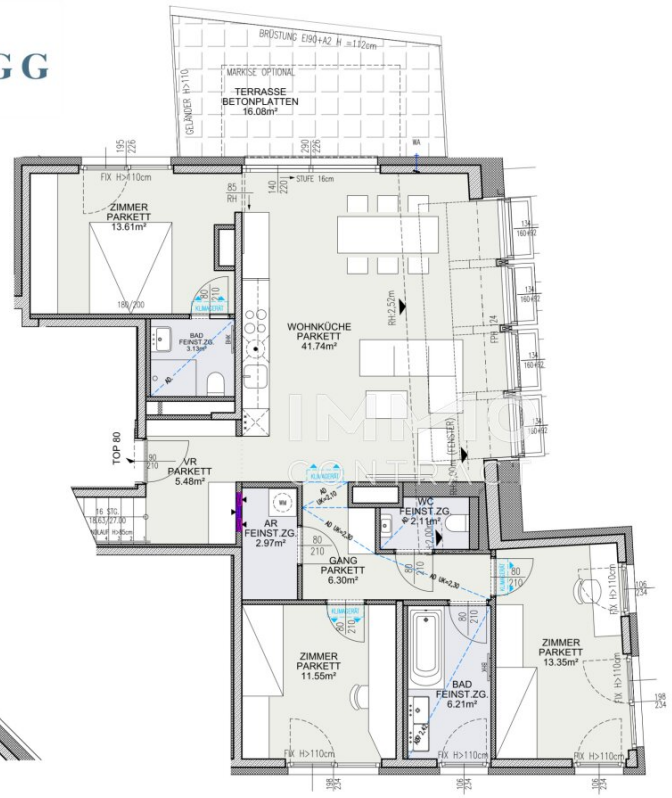


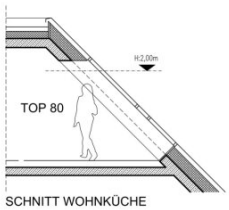






WINEGG

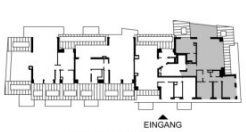


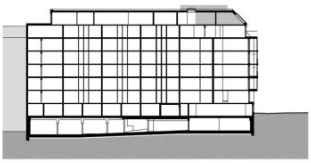


SCHNITT WOHNKÜCHE

LÄNGENFELDGASSE 7
ARNDTSTRASSE 50

A-1120 Wien





TOP 80 (EBENE 1)

2.DACHGESCHOSS — 4 ZIMMER

Wohnung	ca.	108.11m²
Dachterrasse	ca.	59.00m²
Terrasse	ca.	16.08m²
Einlagerungsraum Nr.50	ca.	7.10m²
Raumhöhe	ca.	2,52 m
Raumhöhe bei AD	ca.	2,10/2,30 m

HOT ARCHITEKTUR ZT-GMBH

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.

AD Abgehängte Decke
AR Abstellraum
BA Bodenablauf
BHK Badezimmerheizkörper
Elektro- / IT-Verteiler
Fussbodenheizungsverteiler
FPH Fertigparapethöhe (≥3cm Türschwelle bei FPH 0)

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

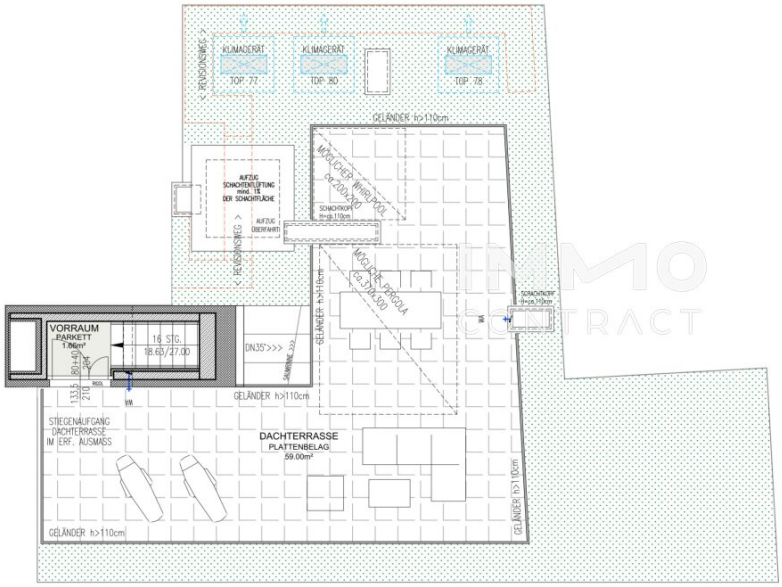
0 1 2 3 4 5m

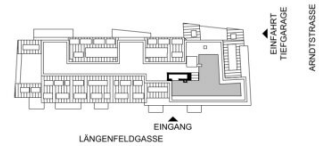
M 1:100 bei Ausdruck auf A4

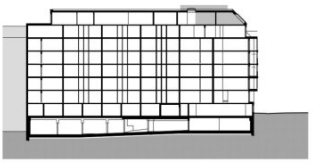
ldx-F 03.09.2024
21.12.2022 I VERKAUFSPLAN

WINEGG

LÄNGENFELDGASSE 7
ARNDTSTRASSE 50
A-1120 Wien







TOP 80 (EBENE 2)

2.DACHGESCHOSS — 4 ZIMMER

Wohnung	ca.	108.11m²
Dachterrasse	ca.	59.00m²
Terrasse	ca.	16.08m²
Einlagerungsraum Nr.50	ca.	7.10m²
Raumhöhe bei Dachausstieg	ca.	2,20 m

HOT ARCHITEKTUR ZT-GMBH

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.

AD	Abgehängte Decke	H+	Höhe in cm
AR	Abstellraum		Regenfallrohr
BA	Bodenablauf	RH	Raumhöhe
BHK	Badezimmerheizkörper	SR/VR	Schrankraum/Vorraum
	Elektro- / IT-Verteiler	WA	Wasseranschluss
	Fussbodenheizungsverteiler	WM	Waschmaschine
FPH	Fertigparapethöhe (±3cm Türschwelle bei FPH 0)	GH	Geländerhöhe

0 1 2 3 4 5m

M 1:100 bei Ausdruck auf A4

Idx-F 03.09.2024
21.12.2022 I VERKAUFSPLAN

Objektbeschreibung

Urbanes Wohnen mit Qualität

Diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung vereint modernes Wohnen mit großzügigen Außenflächen und einem durchdachten Grundriss auf rund **108 m² Wohnfläche**.

Auf der ersten Ebene erwartet Sie ein **großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit offener Küche** (ca. 41 m²), der direkten Zugang zur sonnigen Terrasse bietet. **Drei gut geschnittene Schlafzimmer**, **zwei stilvolle Bäder** – eines mit Dusche, eines mit Badewanne – ein separates WC sowie ein praktischer Vorraum und Abstellraum schaffen höchsten Wohnkomfort für Familien oder anspruchsvolle Paare. Hochwertiger Eichenparkett, **Klimaanlage** und Außenbeschattung unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Dachgeschoßwohnung – ein Zuhause für exklusives, modernes Wohnen.

Das absolute Highlight bildet die private **Dachterrasse mit rund 59 m²** auf der oberen Ebene. Hier genießen Sie exklusives Outdoor-Living mit viel Platz für Lounge, Dining und entspannte Stunden **über den Dächern Wiens**. Ergänzt wird das Freiflächenangebot durch eine weitere Terrasse mit ca. 16 m² auf Wohnebene.

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**.

Ihr neues Zuhause wartet bereits – jetzt anfragen und sichern!

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

Hinweis: Die Wohnung wurde teilweise mit echten Möbeln und Dekorationselementen gestagt.

Die dargestellte Einrichtung dient ausschließlich der Veranschaulichung und ist nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes.

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