

## Top angebundene Anlegerwohnung im Erstbezug – 3 Zimmer mit Loggia



**Objektnummer: 1939/163256**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 26,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	459.400,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.584,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



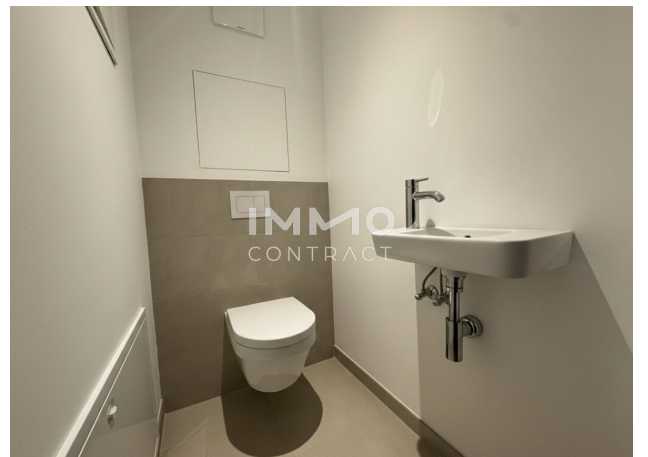
**Zuzanna Mazurek, MA**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

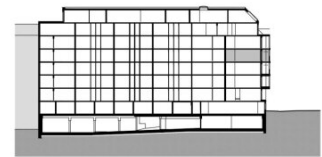
T +43 664 88271745











**TOP 56**

4.OBERGESCHOSS 3 ZIMMER

Wohnung ca. 68.17m²

Loggia ca. 8.28m²  
Einlagerungsraum Nr.29 ca. 1.26m²  
Raumhöhe ca. 2.52 m  
Raumhöhe bei AD ca. 2,20 m



## Objektbeschreibung

Diese attraktive **3-Zimmer-Neubauwohnung** im 4. Obergeschoß überzeugt durch ihre hervorragende Eignung als **nachhaltige Kapitalanlage**. Der durchdachte Grundriss, die Süd-Ost-Ausrichtung sowie große Fensterflächen schaffen ein helles, modernes Wohnambiente, das eine breite Mieterzielgruppe anspricht. Die **offene Wohnküche** bildet den zentralen Wohnbereich und bietet direkten Zugang zur **großzügigen Loggia**. Zwei weitere Zimmer ermöglichen flexible Nutzung als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer und erhöhen die langfristige Vermietbarkeit. Das stilvolle Badezimmer mit Walk-in-Dusche und Badewanne, ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum sorgen für zusätzlichen Komfort und Alltagstauglichkeit – ideal für Anleger, die auf **Wertbeständigkeit** und gute Wiedervermietbarkeit setzen.

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**.

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

Bei dem angegebenen Kaufpreis handelt es sich um den **Anlegerpreis** (Netto zzgl. 20% USt.). Der Eigennutzerpreis beläuft sich auf € 499.600,00.

**Ihr neues Zuhause wartet bereits – jetzt anfragen und sichern!**

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

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