Top angebundene Anlegerwohnung im Erstbezug – 3 Zimmer mit Loggia



Objektnummer: 1939/163256

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:	68,17 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	459.400,00 €
Kaufpreis / m²:	6.584,70 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

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.













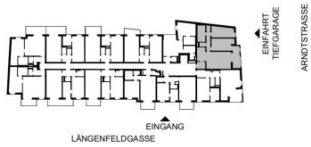


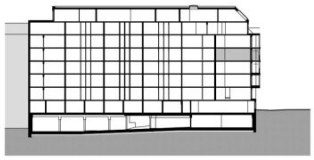


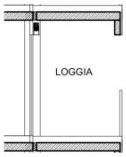


WINEGG

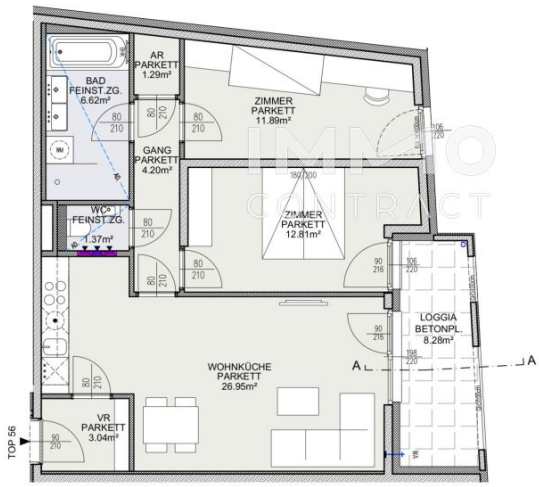
LÄNGENFELDGASSE 7
ARNDTSTRASSE 50
A-1120 Wien







SCHNITT A-A



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

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	O	Regenfallrohr
BA	Bodenablauf	RH	Raumhöhe
BHK	Badezimmerheizkörper	SR/VR	Schrankraum/Vorraum
E	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-A 13.12.2022
31.10.2022 I VERKAUFSPLAN

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.

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