

**Investieren in Lage & Qualität – helles Erstbezugsatelier  
ideal als Büro oder Praxis**



**Objektnummer: 1939/163290**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<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>	54,14 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>	267.500,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.144,07 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

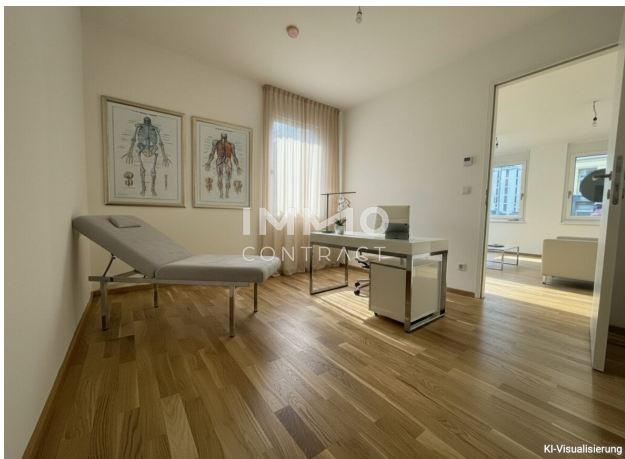


**Zuzanna Mazurek, MA**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

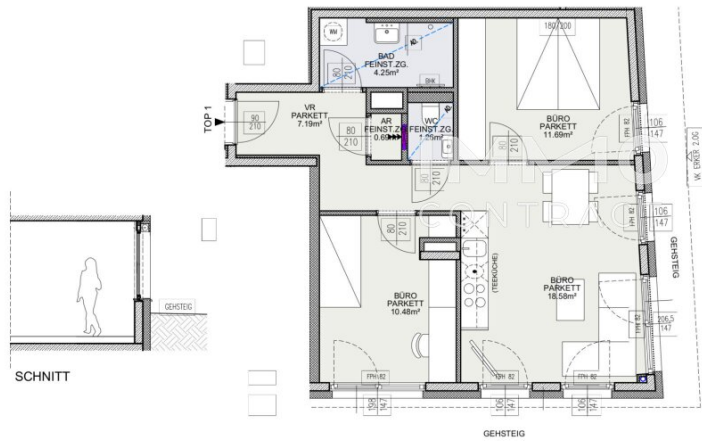
T +43 664 88271745



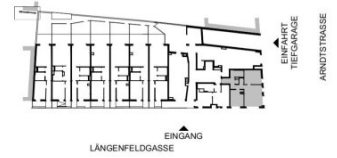








SCHNITT



**TOP 01**

ERDGESCHOSS

3 ZIMMER

Atelier

ca. 54.14m²

Einlagerungsraum Nr.1

ca. 1.64m²

Raumhöhe

ca. 2,52 m

Raumhöhe bei AD

ca. 2,20 m

## Objektbeschreibung

Dieses als **Atelier** gewidmete Objekt bietet Anlegern eine hervorragende Gelegenheit für eine wertstabile Investition mit vielseitigem Vermietungspotenzial. Die Einheit eignet sich optimal für die **Nutzung als Praxis, Büro** oder Dienstleistungsfläche und spricht damit eine breite, bonitätsstarke Mieterzielgruppe an. Auf rund 54 m<sup>2</sup> überzeugt die Immobilie mit einem modernen, lichtdurchfluteten Raumkonzept. **Drei großzügige, gut geschnittene Zimmer** mit großen Fensterflächen schaffen – trotz Erdgeschosslage – eine helle und freundliche Arbeitsatmosphäre, die bei gewerblichen Mietern besonders gefragt ist. Das größte Zimmer mit knapp 19 m<sup>2</sup> ermöglicht flexible Nutzungslösungen und unterschiedliche Raumkonfigurationen. Das hochwertig ausgestattete **Badezimmer mit Dusche**, Waschmaschinenanschluss, Feinsteinzeug und Markenausstattung sowie eine separate Toilette und ein praktischer Abstellraum unterstreichen den funktionalen Grundriss und erhöhen die langfristige Vermietbarkeit. Ein **Erstbezugobjekt** mit zeitgemäßem Komfort, effizienter Flächennutzung und ausgezeichneten Voraussetzungen für eine nachhaltige Rendite.

Dieses Atelier 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 m<sup>2</sup> bis 128 m<sup>2</sup>** zur Auswahl.

Dank **Vollwärmeschutzfassade, 3-fach Isolierverglasung** und **Fernwärme** überzeugt das Projekt auch in puncto Energieeffizienz und Komfort. 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
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Isolier-Fenster

- Außenliegender elektrischer Sonnenschutz
- Eichenparkettboden aus Österreich
- hochwertige Sanitärausstattung
- feinstes Feinsteinzeug - Fliesen mit Qualität aus Österreich
- 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 dem angegebenen Kaufpreis handelt es sich um den **Anlegerpreis** (Netto zzgl. 20% USt.). Der Eigennutzerpreis beläuft sich auf € 299.100,00.

Bitte beachten Sie, dass die dargestellten Fotos KI-generierte Visualisierungen sind.

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

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