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



Objektnummer: 1939/163290

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,14 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	267.500,00 €
Kaufpreis / m²:	5.144,07 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Zuzanna Mazurek, MA

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 88271745

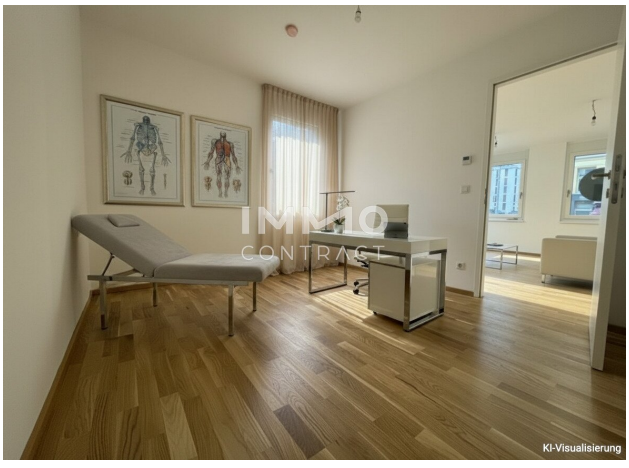


www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.








KI-Visualisierung







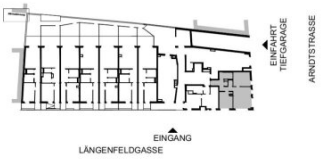

KI-Visualisierung

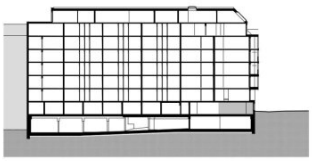


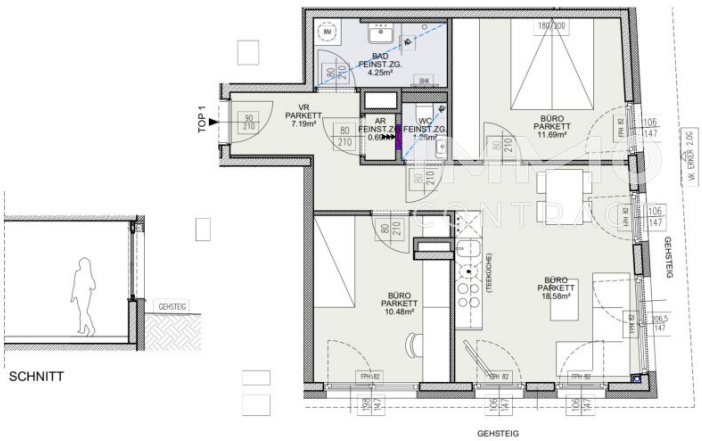
WINEGG

LÄNGENFELDGASSE 7
ARNDTSTRASSE 50

A-1120 Wien







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

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	Fertigparpethöhe (±3cm Türschwelle bei FPH 0)	GH	Geländerhöhe

0 1 2 3 4 5m

M 1:100 bei Ausdruck auf A4

ldx-B 11.09.2023
21.12.2022 I VERKAUFSPLAN

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 m² 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 m² 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 **Erstbezugsobjekt** 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 m² bis 128 m²** 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, Mail: 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.

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