Exklusive Maisonette mit großzügiger Terrasse – viel Licht, viel Raum, top Lage



Objektnummer: 1939/163507

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:	127,49 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	990.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Zuzanna Mazurek, MA

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 88271745



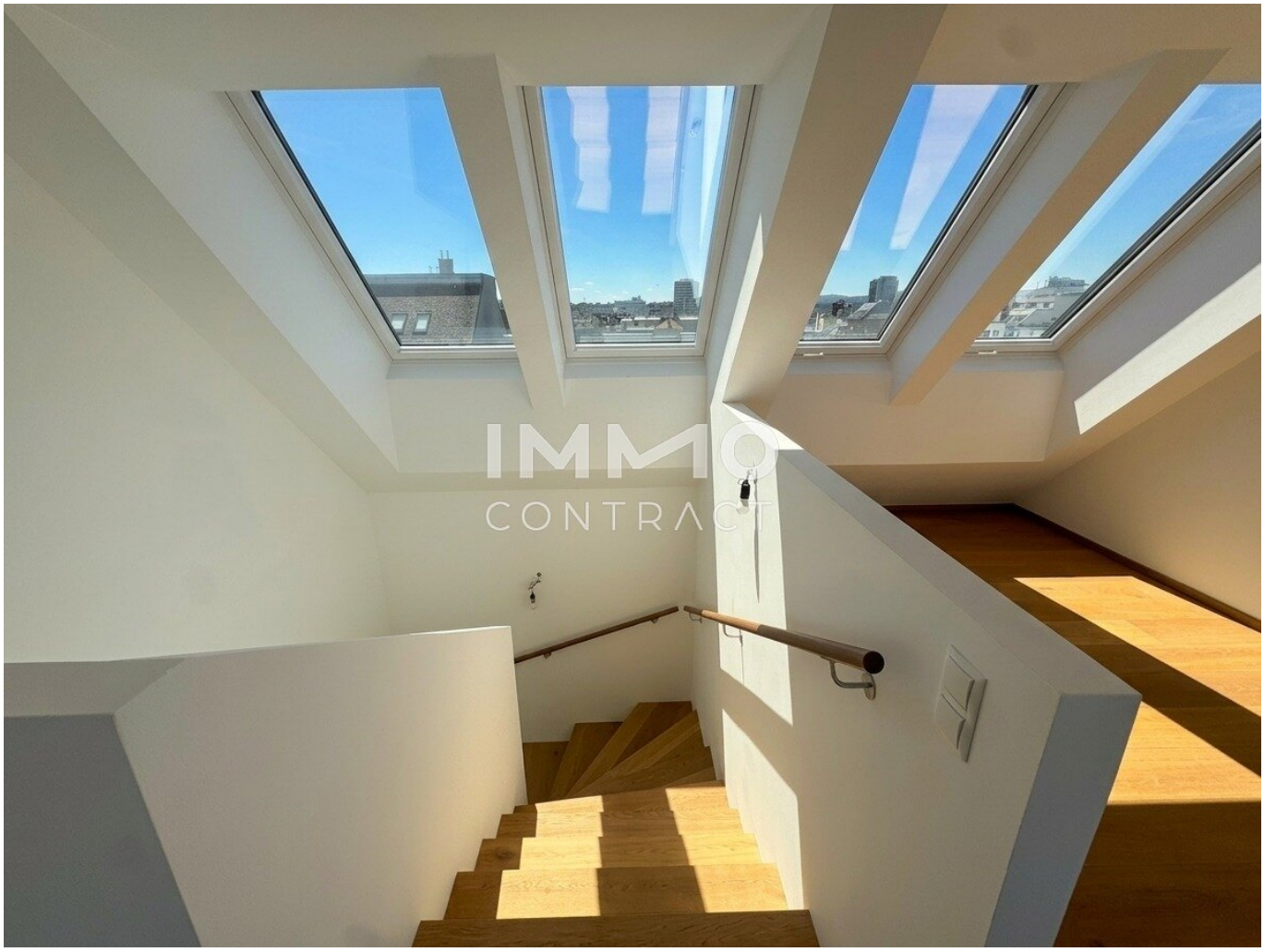
www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.





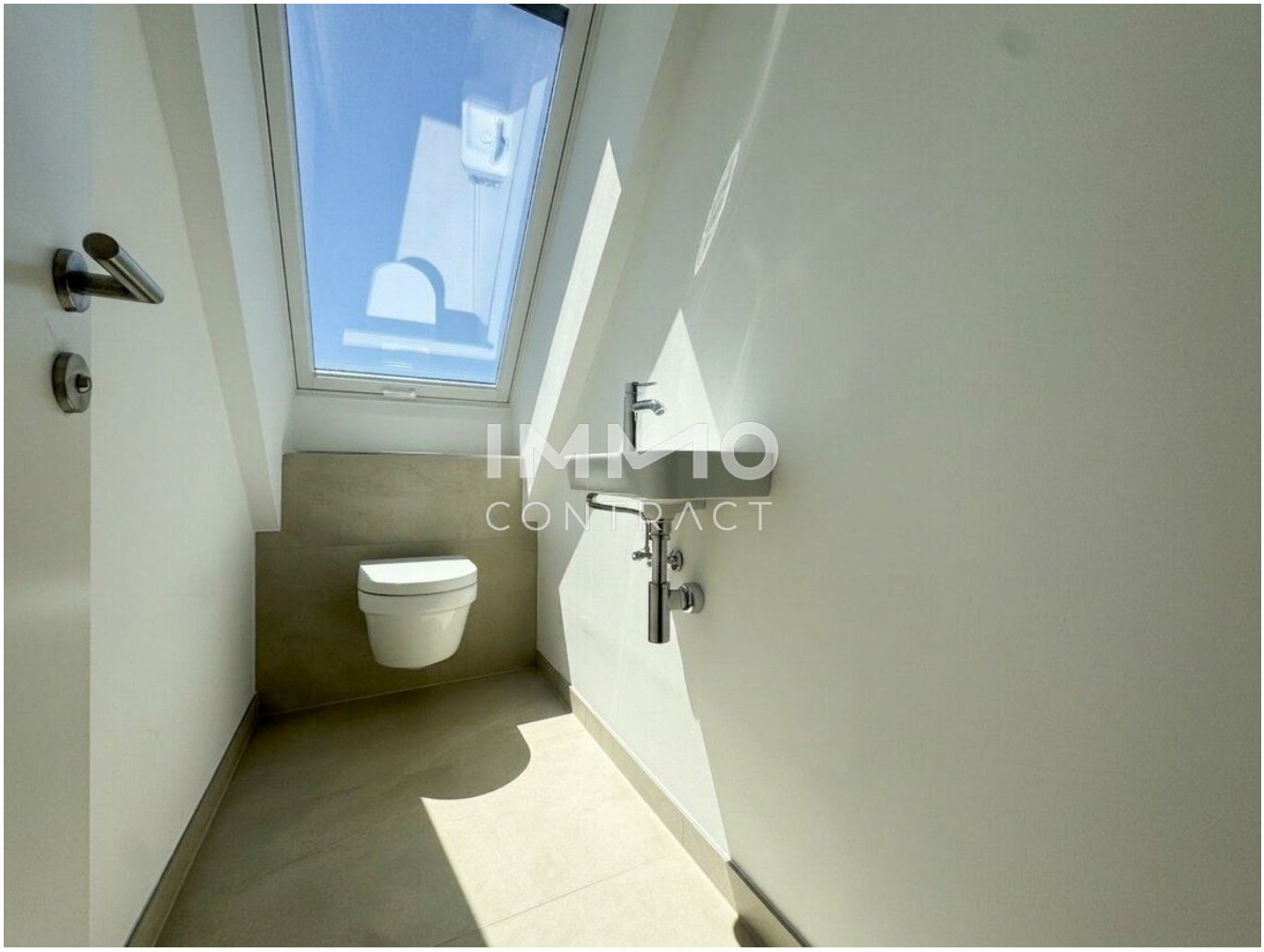





IMMO
CONTRACT


IMMO
CONTRACT


IMMO
CONTRACT











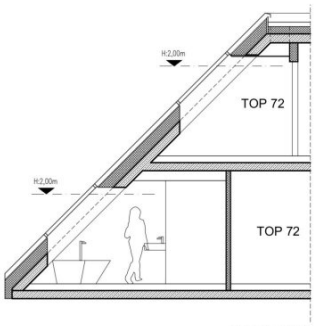




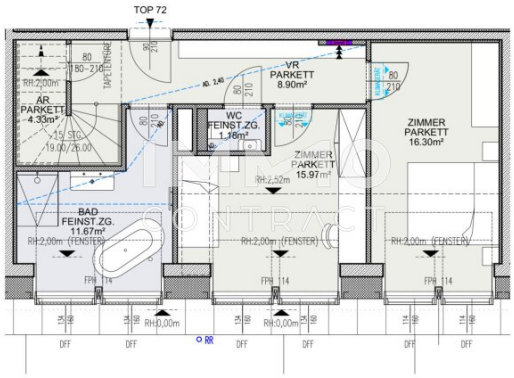


WINEGG

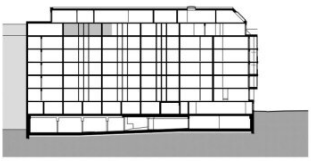
LÄNGENFELDGASSE 7
ARNDTSTRASSE 50
A-1120 Wien



SCHNITT BAD







TOP 72 (EBENE 1)

1.DACHGESCHOSS		3 ZIMMER
Wohnung	ca.	128.02m²
Terrasse	ca.	27.46m²
Einlagerungsraum Nr.4	ca.	2.30m²
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.

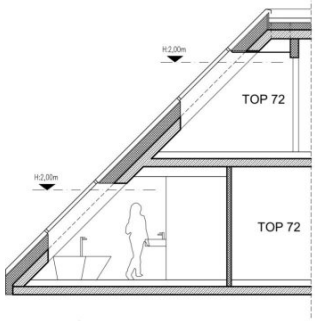
AD Abgehängte Decke
AR Abstellraum
BA Bodenablauf
BHK Badezimmerheizkörper
Elektro- / IT-Verteiler
Fussbodenheizungsverteiler
FPH Fertigparapethöhe (±3cm Türschwelle bei FPH 0)
H± Höhe in cm
Regenfallrohr
RH Raumhöhe
SR/VR Schrankraum/Vorraum
WA Wasseranschluss
WM Waschmaschine
GH Geländerhöhe

0 1 2 3 4 5m

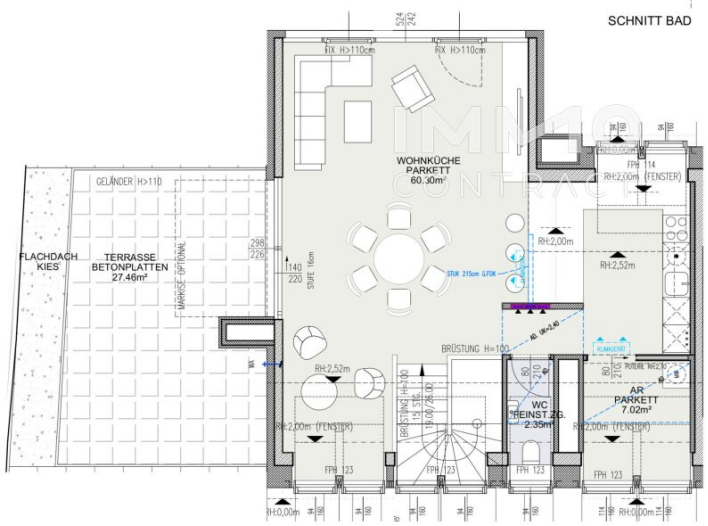
M 1:100 bei Ausdruck auf A4

Idx-H 27.07.2024
21.12.2022 I VERKAUFSPLAN

WINEGG

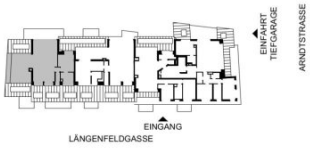


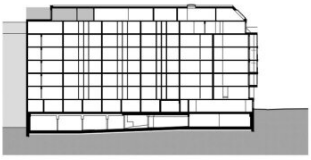
SCHNITT BAD



LÄNGENFELDGASSE 7
ARNDTSTRASSE 50

A-1120 Wien





TOP 72 (EBENE 2)

2.DACHGESCHOSS — 3 ZIMMER

Wohnung	ca.	128.02m²
Terrasse	ca.	27.46m²
Einlagerungsraum Nr.4	ca.	2.30m²
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
AR Abstellraum
BA Bodenablauf
BHK Badezimmerheizkörper
Elektro- / IT-Verteiler
Fussbodenheizungsverteiler
FPH Fertigparpethöhe (±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

Idx-H 27.07.2024
21.12.2022 I VERKAUFSPLAN

Objektbeschreibung

Urbanes Wohnen mit Qualität

Diese **außergewöhnliche 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung** erstreckt sich über **zwei Ebenen** und überzeugt mit einem großzügigen Raumgefühl, hochwertiger Ausstattung und einer sonnigen Terrasse. Auf ca. **128 m² Wohnfläche** bietet sie ein modernes Zuhause für anspruchsvolle Paare, Familien oder alle, die urbanes Wohnen mit viel Platz und Komfort verbinden möchten.

Auf der ersten Ebene befinden sich **zwei gut geschnittene Zimmer** mit jeweils ca. 16 m², die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Ein **großzügiges Badezimmer mit knapp 12 m² freistehender Badewanne und Dusche**, ein separates WC, ein **praktischer Abstellraum** unter der Treppe sowie ein geräumiger Vorraum sorgen für hohen Wohnkomfort und eine durchdachte Raumaufteilung.

Über die interne Treppe gelangt man auf die zweite Ebene, die das Herzstück der Wohnung bildet: die **beeindruckende Wohnküche mit ca. 60 m².** Hier entsteht ein offener, lichtdurchfluteter Wohn-, Koch- und Essbereich mit viel Platz für großzügiges Wohnen, gesellige Abende und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ergänzt wird diese Ebene durch ein weiteres separates WC sowie einen zusätzlichen 7 m² großer Abstellraum mit zwei Fenstern.

Ein besonderes Highlight ist die ca. **27 m² große hofseitige Terrasse, die direkt an den Wohnbereich** anschließt. Sie bietet ausreichend Platz für Lounge, Esstisch und entspannte Stunden im Freien – ein privater Rückzugsort über den Dächern Wiens.

Hochwertiger Eichenparkett, Klimaanlage und Außenbeschattung unterstreichen den modernen Charakter dieser Dachgeschoßwohnung.

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.

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