Stabile Wertanlage in Bestlage: Großzügige Maisonette mit toller Terrasse



Objektnummer: 1939/163287

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:	128,02 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	2,30 m²
Heizwärmebedarf:	B 26,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	906.700,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Zuzanna Mazurek, MA

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien



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



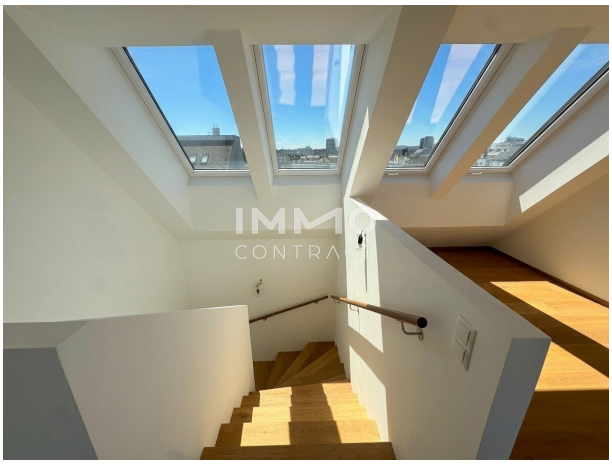






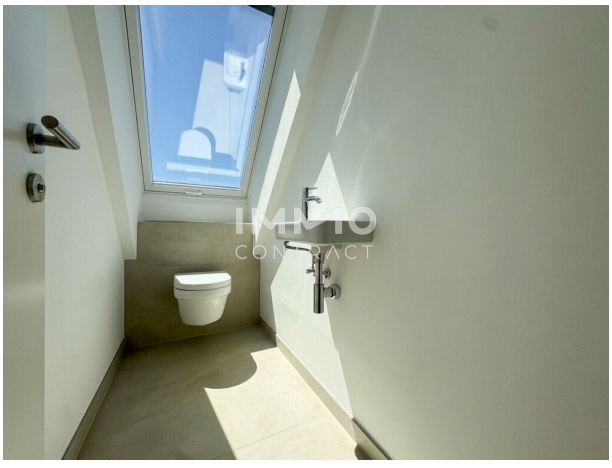




















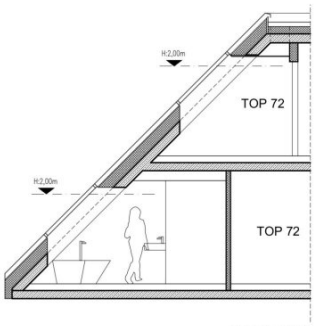




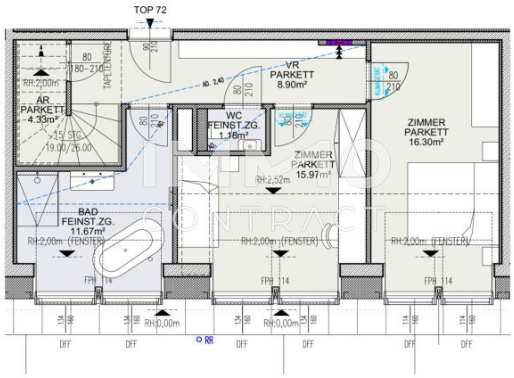


WINEGG

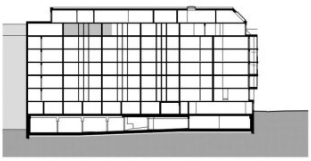
LÄNGENFELDGASSE 7
ARNDTSTRASSE 50
A-1120 Wien



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.

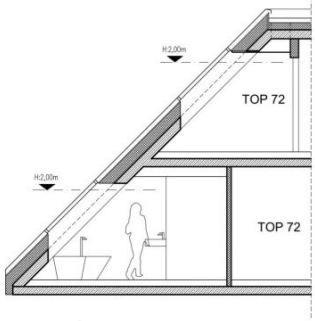
AD Abgehängte Decke
AR Abstellraum
BA Bodenablauf
BHK Badezimmerheizkörper
Elektro- / IT-Verteiler
Fussbodenheizungsverteiler
FPH Fertigparapethöhe (±3cm Türschwelle bei FPH 0)
H± Höhe in cm
Regenfallrohr
RH Raumhöhe
SR/VR Schrankraum/Vorraum
WA Wasseranschluss
WM Waschmaschine
GH Geländerhöhe

0 1 2 3 4 5m

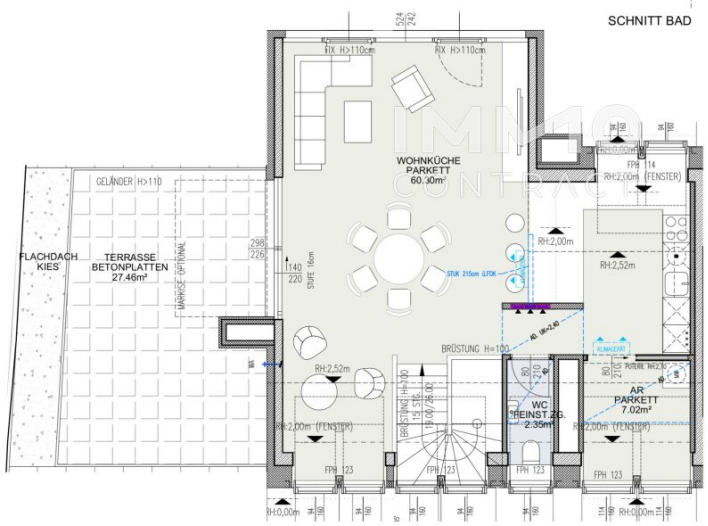
M 1:100 bei Ausdruck auf A4

Idx-H 27.07.2024
21.12.2022 I VERKAUFSPLAN

WINEGG

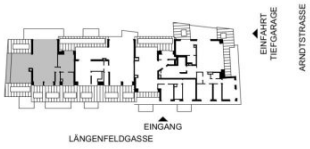


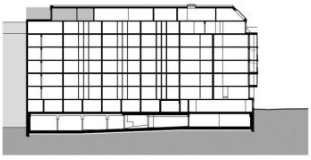
SCHNITT BAD



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

Diese hochwertige 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung im Neubauprojekt Arndt Fifty bietet auf rund 128 m² Wohnflächeund einer ca. 27 m² großen Terrasse eine seltene Kombination aus großzügigem Grundriss, hochwertiger Ausstattung und nachhaltiger Bauqualität. Die Wohnung eignet sich ideal als langfristige Kapitalanlage in einer gefragten Wohnlage des 12. Wiener Gemeindebezirks und spricht eine breite Zielgruppe an – von Paaren über Familien bis hin zu anspruchsvollen Stadtbewohnern.

Die durchdachte Raumaufteilung erstreckt sich über zwei Ebenen. Im unteren Geschoß befinden sich zwei großzügige Zimmer mit jeweils rund 16 m², ein komfortables Badezimmer mit freistehender Badewanne und Dusche, ein separates WC, ein praktischer Abstellraum sowie ein einladender Vorraum. Die flexible Grundrissgestaltung sorgt für eine nachhaltige Vermietbarkeit und spricht unterschiedlichste Wohnbedürfnisse an.

Das Highlight der Wohnung bildet die obere Ebene mit einer rund 60 m² großen Wohnküche, die durch ihre offene Gestaltung und den direkten Zugang zur großzügigen Terrasse überzeugt. Ein zusätzliches WC sowie ein weiterer Abstellraum mit Fenstern erhöhen den Wohnkomfort und schaffen zusätzlichen Stauraum – ein wesentlicher Mehrwert für zukünftige Mieter.

Die hofseitig ausgerichtete Terrasse bietet ausreichend Platz für einen Essbereich und eine Lounge und erweitert den Wohnraum ins Freie.

Die hochwertige Ausstattung mit Eichenparkett, Klimaanlage und Außenbeschattung entspricht den Anforderungen eines modernen, urbanen Wohnpublikums und schafft beste Voraussetzungen für eine langfristig attraktive Vermietung. Die hellen Wohnräume, die hofseitige Ausrichtung sowie die private Freifläche unterstreichen den besonderen Charakter dieser Dachgeschoßwohnung.

Eine attraktive Anlagegelegenheit in gefragter Wohnlage des 12. Bezirks, die moderne Wohnqualität mit nachhaltigem Vermietungs- und Wertsteigerungspotenzial verbindet.

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 Kinderwagenraumsowie ein gemütlicher Gemeinschaftsraum runden das Angebot ab. Ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann zusätzlich erworben werden – auch für

Elektroautos.

Einzigartige Investmentchance – jetzt anfragen und sichern!

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

Bei dem angegebenen Kaufpreis handelt es sich um den Anlegerpreis (Netto zzgl. 20% USt.). Der Eigennutzerpreis beläuft sich auf € 990.000,00.

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