# Lichtdurchfluteter Erstbezug: 3-Zimmer mit Loggia und Weitblick in top Lage!




**Objektnummer: 1939/163428**

**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:** | 528.500,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Zuzanna Mazurek, MA**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 88271745
H +43 664 88271745




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




KI-Visualisierung



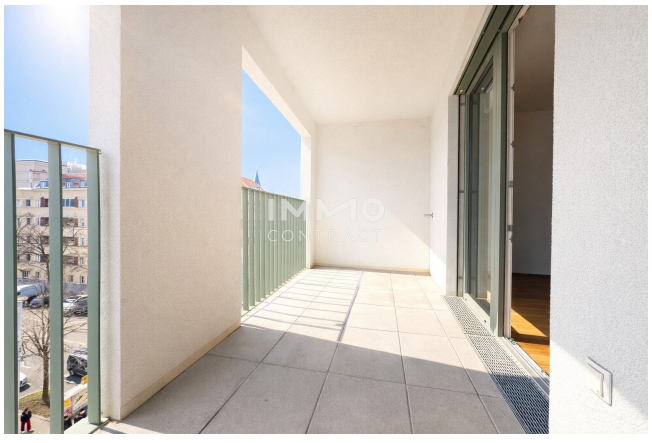












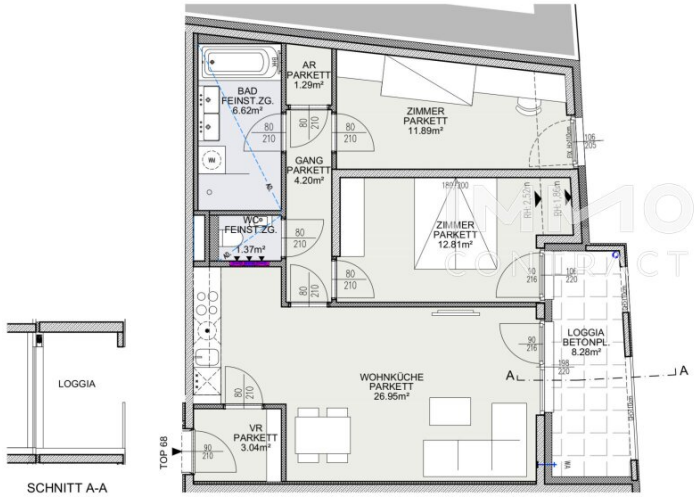






WINEGG

# LÄNGENFELDGASSE 7
# ARNDTSTRASSE 50
A-1120 Wien

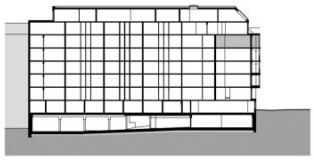






SCHNITT A-A



## TOP 68

| 5.OBERGESCHOSS | | 3 ZIMMER |
|---|---|---|
| Wohnung | ca. | 68.17m² |
| Loggia | ca. | 8.28m² |
| Einlagerungsraum Nr.41 | ca. | 1.37m² |
| 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 |
| FBH | 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 14.12.2022
31.10.2022 I VERKAUFSPLAN

# Objektbeschreibung

Willkommen im **5. Stock** – diese charmante Wohnung ist ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen. Durchdacht geschnitten und liebevoll gestaltet, verbindet sie modernes Wohnen mit einem Gefühl von Geborgenheit. Die **offene Wohnküche** lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein, während **zwei weitere Zimmer** Raum für individuelle Wohnwünsche bieten – ob als Schlafzimmer, Homeoffice oder persönlicher Rückzugsort, alle lichtdurchflutet und von Leichtigkeit geprägt. Die Süd-Ost Ausrichtung trägt ihren Teil dazu bei. Zusätzlich bietet die **großzügige Loggia** bietet ausreichend Platz zum Entspannen und lädt dazu ein, den Tag mit Weitblick ausklingen zu lassen. Das **stilvolle Badezimmer mit Walk-in-Dusche und Badewanne** sorgt für einen angenehmen Start in den Tag und wird durch ein **separates Gäste-WC** sowie einen praktischen **Abstellraum** ergänzt.

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**.

**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
- Großzügige Balkone, Loggien, Terrassen & Eigengärten mit Wasseranschlüssen
- Videosprechanlage
- Hauseigene Tiefgarage
- zukunftsorientiert - DGNB Gold zertifiziert

**Arndt Fifty** steht für zeitgemäßes Wohnen mit hohem Komfort und Qualität in urbaner Lage.

**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