

## Luxus auf zwei Ebenen: Großzügige 3-Zimmer-Maisonette mit hofseitiger Terrasse & U-Bahn-Nähe



**Objektnummer: 1939/163523**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<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>	110,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €
<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



[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.

A green rectangular block containing a QR code and the website URL 'www.IMMOcontract.at' with the tagline 'Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.' below it.











LÄNGENFELDASSE 7  
ARNDTSTRASSE 50  
1120 WIEN

TOP 71

1. & 2. DACHGESCHOSS  
3 ZIMMER  
EBENE 1



WOHNFLÄCHE  
ca. 110,45 m<sup>2</sup>

TERRASSE  
ca. 18,21 m<sup>2</sup>

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 Potenzen nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Planlage, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten. Planstand: März 2024.



# Objektbeschreibung

## Urbanes Wohnen mit Qualität

Diese großzügige 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung auf ca. **110 m<sup>2</sup> Wohnfläche**.

Auf der **ersten Ebene** empfängt Sie ein gut strukturierter Eingangsbereich mit praktischem Vorraum. Ein **helles Zimmer mit ca. 14 m<sup>2</sup>** eignet sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Ergänzt wird diese Ebene durch ein **Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie einen Abstellraum**, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Über die interne Treppe gelangt man in die **zweite Ebene**, die das Herzstück der Wohnung bildet: die **großzügige Wohnküche mit ca. 45 m<sup>2</sup>**. Der offene Wohn-, Koch- und Essbereich bietet viel Platz für individuelle Gestaltung und schafft ein modernes, luftiges Wohngefühl. Ein **Haupt-Schlafzimmer mit ca. 19 m<sup>2</sup>**, ein **zweites Badezimmer mit moderner, verglaster Dusche**, ein separates WC sowie ein zusätzlicher Vorraum sorgen für hohen Wohnkomfort und eine besonders alltagstaugliche Aufteilung.

Ein besonderes Highlight ist die ca. **18 m<sup>2</sup> große hofseitige Terrasse**, die direkt von der Wohnküche sowie dem Haupt-Schlafzimmer aus zugänglich ist. Sie bietet ausreichend Platz für Lounge- oder Essbereich und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

**Hochwertiger Eichenparkett, Klimaanlage und Außenbeschattung** unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Dachgeschoßwohnung. Die Aufteilung über zwei Ebenen schafft ein besonderes Wohnambiente und verbindet urbanes Wohnen mit viel Privatsphäre und Komfort.

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](http://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