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

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,56 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	849.000,00 €

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.





























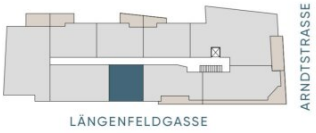


WINEGG

LÄNGENFELDGASSE 7
ARNDTSTRASSE 50
1120 WIEN

TOP 71

1. & 2. DACHGESCHOSS
3 ZIMMER
EBENE 1





IMMO CONTRACT

WOHNFLÄCHE	TERRASSE
ca. 110,45 m²	**ca. 18,21 m²**

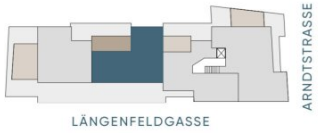
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen 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. Planstand: März 2024

WINEGG

LÄNGENFELDGASSE 7
ARNDTSTRASSE 50
1120 WIEN

TOP 71

1. & 2. DACHGESCHOSS
3 ZIMMER
EBENE 2





WOHNFLÄCHE	TERRASSE
ca. 110,45 m²	**ca. 18,21 m²**

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. 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 m² Wohnfläche**.

Auf der **ersten Ebene** empfängt Sie ein gut strukturierter Eingangsbereich mit praktischem Vorraum. Ein **helles Zimmer mit ca. 14 m²** 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 m²**. Der offene Wohn-, Koch- und Essbereich bietet viel Platz für individuelle Gestaltung und schafft ein modernes, luftiges Wohngefühl. Ein **Haupt-Schlafzimmer mit ca. 19 m²**, 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 m² 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

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