

**Helles 3-Zimmer-Erstbezugsatelier in Toplage – perfekt für  
Praxis oder Büro**



**Objektnummer: 1939/163553**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<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>	54,14 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	54,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</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>	299.100,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.524,57 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

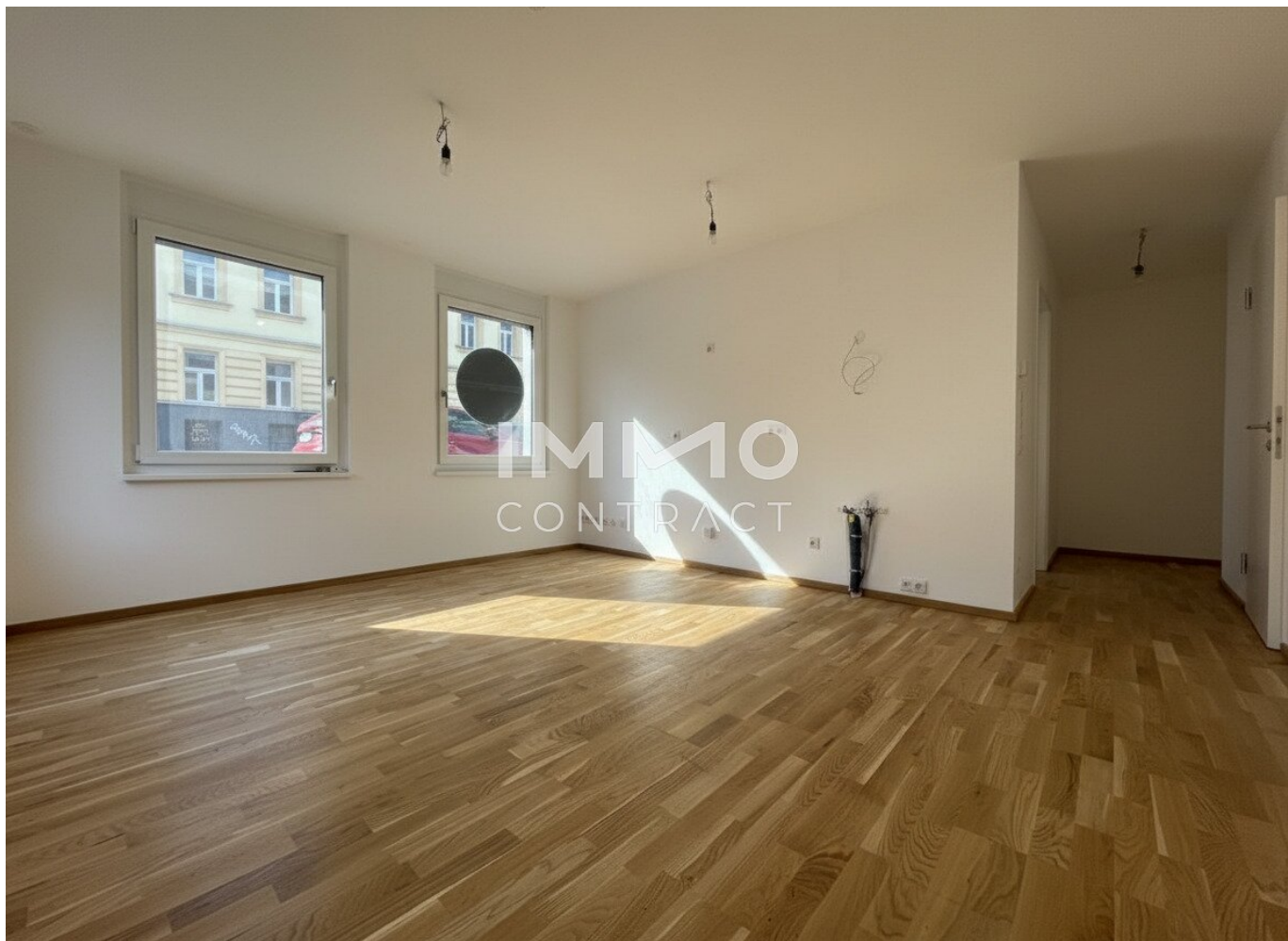
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Zuzanna Mazurek, MA**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien



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







## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen **Atelier**! Diese als Atelier gewidmete Einheit eignet sich ideal als **Praxis oder Büro** und überzeugt mit rund **54 m<sup>2</sup>** durch ein modernes, lichtdurchflutetes Raumkonzept. **Drei großzügige, gut geschnittene Zimmer** mit großen Fensterflächen sorgen trotz Erdgeschosslage für ein helles und freundliches Ambiente. Das größte Zimmer mit knapp 19 m<sup>2</sup> bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Das **Badezimmer mit Dusche** und Waschmaschinenanschluss ist mit hochwertigem Feinsteinzeug und Markenausstattung ausgestattet. Eine **separate Toilette** im Vorraum sowie ein praktischer **Abstellraum** ergänzen das durchdachte Raumangebot. Ein vielseitig nutzbares Atelier mit angenehmer Atmosphäre und zeitgemäßem Komfort.

Dieses Atelier 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.

Auf **7 Geschoßen** stehen **2–4 Zimmer-Wohnungen** mit Wohnnutzflächen von **ca. 42 m<sup>2</sup> bis 128 m<sup>2</sup>** zur Auswahl.

Dank **Vollwärmeschutzfassade, 3-fach Isolierverglasung** und **Fernwärme** überzeugt das Projekt auch in puncto Energieeffizienz und Komfort. 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
- Videosprechanlage
- Hauseigene Tiefgarage
- zukunftsorientiert - DGNB Gold zertifiziert

**Arndt Fifty** steht für zeitgemäßes Wohnen mit hohem Komfort und Qualität in urbaner Lage – ideal für Eigennutzer wie auch Anleger.

Der **Anlegerpreis** für dieses Objekt beträgt **€ 267.500**

**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