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



Objektnummer: 1939/163553

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,14 m²
Gesamtfläche:	54,14 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	299.100,00 €
Kaufpreis / m²:	5.524,57 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Zuzanna Mazurek, MA

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien



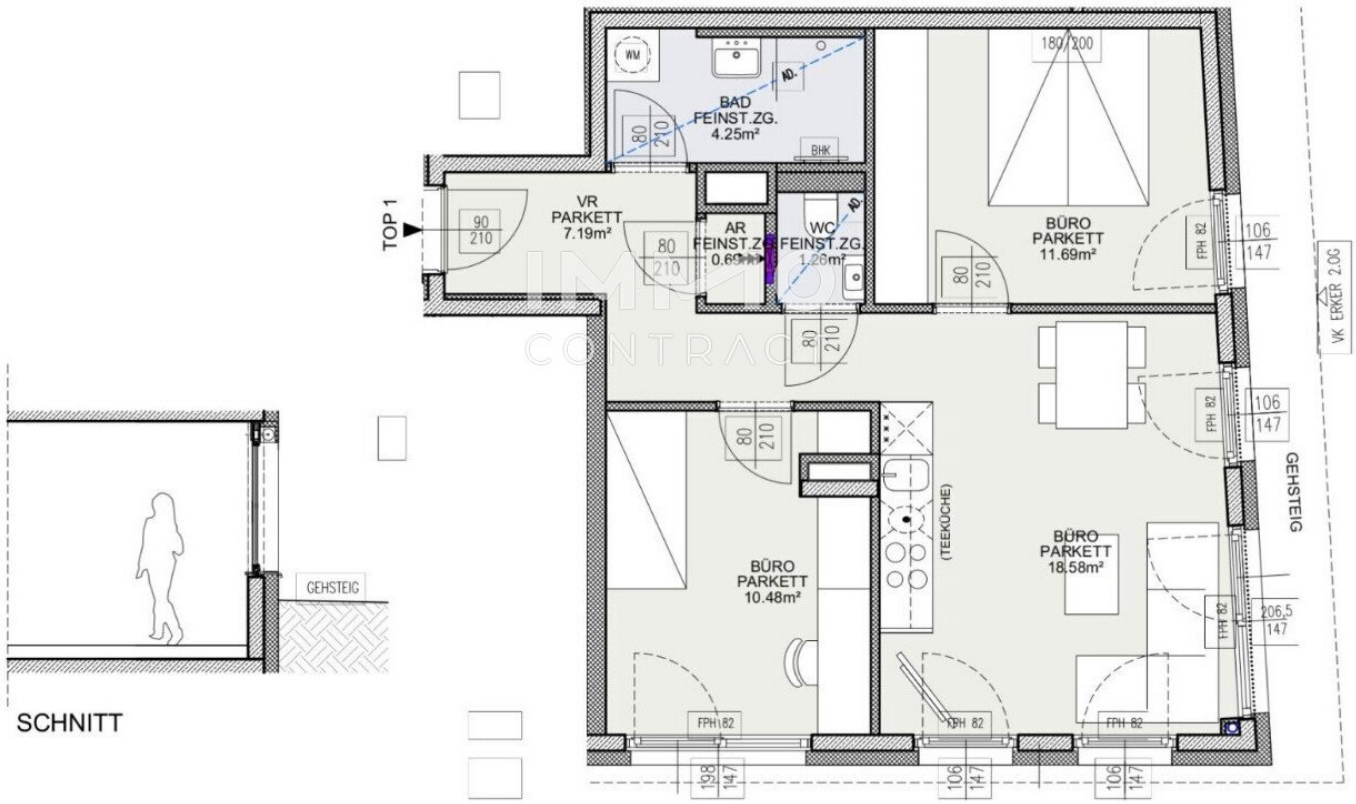
www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.










TOP 1
WM
BAD
FEINST.ZG.
4.25m²
BHK
VR
PARKETT
7.19m²
AR
FEINST.ZG.
0.65m²
WC
FEINST.ZG.
1.26m²
BÜRO
PARKETT
11.69m²
180/200
BÜRO
PARKETT
10.48m²
(TEEKÜCHE)
BÜRO
PARKETT
18.58m²
GEHSTEIG
VK ERKER 2.06
FPH 82
90
210
80
210
106
147
206,5
198
GEHSTEIG
SCHNITT

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen **Atelier**! Diese als Atelier gewidmete Einheit eignet sich ideal als **Praxis oder Büro** und überzeugt mit rund **54 m²** 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 m² 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 m² bis 128 m²** 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

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