

**Anleger aufgepasst! Exklusive DG-Maisonette mit 18 m²
Terrasse nahe U4 | Erstbezug**



Objektnummer: 1939/163331

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:	110,55 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	776.600,00 €
Provisionsangabe:	

3,6% des Kaufpreises

Ihr Ansprechpartner



Aneta Nosalek

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +436605691519







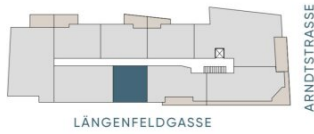




**LÄNGENFELDASSE 7
ARNDTSTRASSE 50
1120 WIEN**

TOP 71

**1. & 2. DACHGESCHOSS
3 ZIMMER
EBENE 1**



**WOHNFLÄCHE
ca. 110,45 m²**

**TERRASSE
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 Porenen 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.

**LÄNGENFELDASSE 7
ARNDTSTRASSE 50
1120 WIEN**

TOP 71

**1. & 2. DACHGESCHOSS
3 ZIMMER
EBENE 2**



**WOHNFLÄCHE
ca. 110,45 m²**

**TERRASSE
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 Porenen 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

Mit dem Projekt **Arndt Fifty** entsteht in der Arndtstraße 50 ein modernes Wohnhaus, das zeitgemäßes Design, hohe Wohnqualität und eine ausgezeichnete Lage im 12. Wiener Gemeindebezirk vereint. Eingebettet in eine gewachsene Wohngegend fügt sich das Gebäude harmonisch in das bestehende Stadtbild ein und setzt zugleich einen frischen architektonischen Akzent.

Die Lage überzeugt durch ihre perfekte Balance aus urbanem Leben und Rückzugsmöglichkeiten. Nahversorger, Cafés, Schulen und Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung, während die **U-Bahn-Station U4 fußläufig erreichbar** ist und eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt garantiert. So genießen Sie alle Vorteile des Stadtlebens – ohne auf Ruhe verzichten zu müssen.

Das Wohnhaus umfasst **26 hochwertig ausgestattete Wohnungen**, verteilt auf sieben Geschosse. Der durchdachte Wohnungsmix bietet **2- bis 4-Zimmer-Wohnungen** mit Wohnflächen von ca. **42 m² bis 128 m²** und spricht sowohl Eigennutzer als auch Anleger an.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf Freiflächen gelegt: **Alle Wohnungen verfügen über Loggien, Balkone, Terrassen oder Eigengärten**, die den Wohnraum ins Freie erweitern. Die beiden Dachgeschoßwohnungen setzen dem Projekt die Krone auf und bieten **großzügige private Dachterrassen** mit besonderem Wohnkomfort – ideal für anspruchsvolle Käufer, die das Besondere suchen.

Auch in puncto Nachhaltigkeit und Energieeffizienz überzeugt Arndt Fifty: Eine hochwertige Vollwärmeschutzfassade, 3-Scheiben-Isolierverglasung sowie die Beheizung über **Fernwärme** sorgen für ein angenehmes Raumklima und zeitgemäße Energieeffizienz.

Ein Lift ermöglicht den **barrierefreien Zugang** von der Garage bis ins Dachgeschoß. Jede Wohnung verfügt über ein eigenes Kellerabteil, ergänzt durch einen Fahrrad- und Kinderwagenraum. Ein gemeinschaftlicher Freizeitraum bietet zusätzlichen Mehrwert für die Bewohner. Die hauseigene Tiefgarage verfügt über mehrere Stellplätze, auch mit Vorbereitung für **E-Mobilität**.

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.

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