Anleger aufgepasst! Exklusive DG-Maisonette mit 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 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	776.600,00 €

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.





























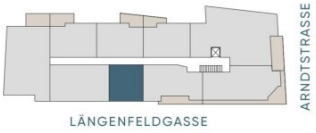


WINEGG

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**

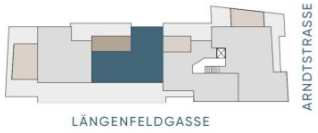
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen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

Diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung im Neubauprojekt **Arndt Fifty** bietet auf rund **110 m² Wohnfläche** und einer **ca. 18 m² großen Terrasse** ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Kapitalanlage. Die gelungene Kombination aus großzügigem Grundriss, moderner Ausstattung und attraktiver Freifläche spricht eine breite Mieterzielgruppe an und schafft beste Voraussetzungen für eine langfristige Vermietbarkeit.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung. Im unteren Geschoß befinden sich ein großzügiges Zimmer mit rund 14 m², ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC, ein Vorraum sowie ein praktischer Abstellraum. Die flexible Nutzung des Zimmers als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice erhöht die Attraktivität für unterschiedliche Mietergruppen.

Das Herzstück der Wohnung bildet die obere Ebene mit einer rund **45 m² großen Wohnküche**. Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich schafft ein modernes Wohngefühl und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ergänzt wird diese Ebene durch ein ca. 19 m² großes Hauptschlafzimmer, ein zweites Badezimmer mit moderner, verglaster Dusche, ein separates WC sowie einen zusätzlichen Vorraum. Die durchdachte Raumaufteilung mit zwei Badezimmern und zwei WCs stellt insbesondere für Familien und Paare einen entscheidenden Mehrwert dar.

Ein besonderes Highlight ist die **ca. 18 m² große, hofseitig ausgerichtete Terrasse**, die sowohl von der Wohnküche als auch vom Hauptschlafzimmer aus zugänglich ist. Sie erweitert den Wohnraum ins Freie und steigert die Attraktivität der Wohnung nachhaltig.

Die hochwertige Ausstattung mit Eichenparkett, Klimaanlage und Außenbeschattung entspricht den Anforderungen eines modernen, urbanen Wohnpublikums und schafft beste Voraussetzungen für eine langfristig attraktive Vermietung. Die hellen Wohnräume, die hofseitige Ausrichtung sowie die private Freifläche unterstreichen den besonderen Charakter dieser Dachgeschoßwohnung.

Eine attraktive Anlagegelegenheit in gefragter Wohnlage des 12. Bezirks, die moderne Wohnqualität mit nachhaltigem Vermietungs- und Wertsteigerungspotenzial verbindet.

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 Kinderwagenraumsowie ein gemütlicher Gemeinschaftsraum runden das Angebot ab. Ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann zusätzlich erworben werden – auch für Elektroautos.

Einzigartige Investmentchance – jetzt anfragen und sichern!

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Unterlagen und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Bei dem angegebenen Kaufpreis handelt es sich um den Anlegerpreis (Netto zzgl. 20% USt.). Der Eigennutzerpreis beläuft sich auf € 849.000,00.

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