

## Attraktive Kapitalanlage: Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia im Erstbezug



**Objektnummer: 1939/163235**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<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>	68,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 26,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	445.600,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.247,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aneta Nosalek**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

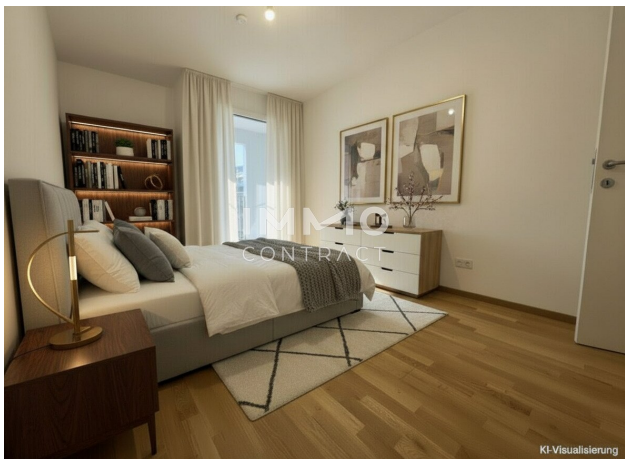
T +436605691519



KI-Visualisierung

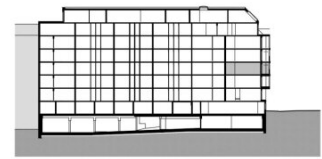
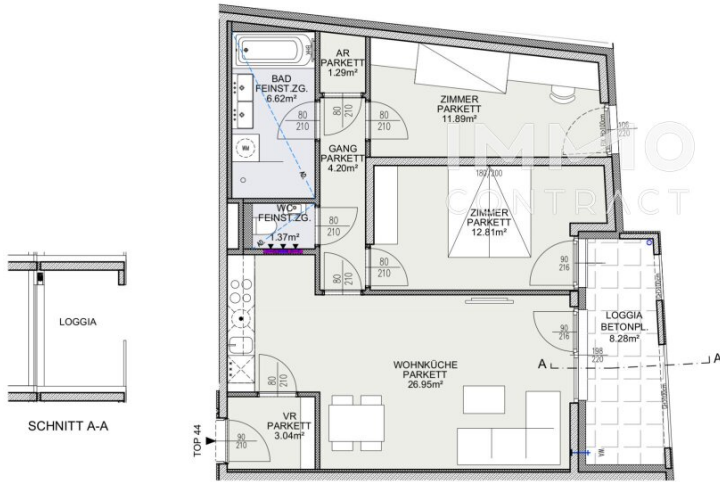












TOP 44	
3.OBERGESCHOSS	3 ZIMMER
Wohnung	ca. 68.17m <sup>2</sup>
Loggia	ca. 8.28m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum Nr.17	ca. 1.36m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 2.52 m
Raumhöhe bei AD	ca. 2,20 m



## Objektbeschreibung

Diese modern konzipierte **3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoß** überzeugt nicht nur durch hohen Wohnkomfort, sondern auch durch ihre hervorragende Eignung als **nachhaltige Anlageimmobilie**. Der durchdachte Grundriss, die Süd-Ost-Ausrichtung sowie große Fensterflächen schaffen ein helles, zeitgemäßes Wohnambiente, das bei Mietern besonders gefragt ist. Die offene Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur **großzügigen Loggia** – ein attraktiver Freibereich mit Mehrwert für die Vermietbarkeit. Zwei weitere, flexibel nutzbare Zimmer eignen sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer und sprechen damit eine breite Zielgruppe an. Ein stilvolles Badezimmer mit Walk-in-Dusche und Badewanne, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum unterstreichen die Alltagstauglichkeit. Die Kombination aus zeitgemäßer Architektur, funktionalem Grundriss und qualitätsvollen Materialien sorgt für langfristige Vermietbarkeit und stabile Wertentwicklung.

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.

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 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**.

### 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
- Großzügige Balkone, Loggien, Terrassen & Eigengärten mit Wasseranschlüssen
- 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.

Bei dem angegebenen Kaufpreis handelt es sich um den **Anlegerpreis** (Netto zzgl. 20% USt.). Der Eigennutzerpreis beläuft sich auf € 485.800,00.

Bei Interesse oder für die Vereinbarung eines **Besichtigungstermins** kontaktieren Sie mich jederzeit gerne unter:

Tel: [0664 88271745](tel:066488271745), Mail: [Z.Mazurek@IMMOcontract.at](mailto:Z.Mazurek@IMMOcontract.at)

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