

**ERSTBEZUG! Sehr Helle DG-Maisonette mit großer  
Terrasse und Fernblick - Top72**



**Objektnummer: 4976/1297**

**Eine Immobilie von TMU-Realitäten**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien, Meidling
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	128,02 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	155,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<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>	990.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Musser**

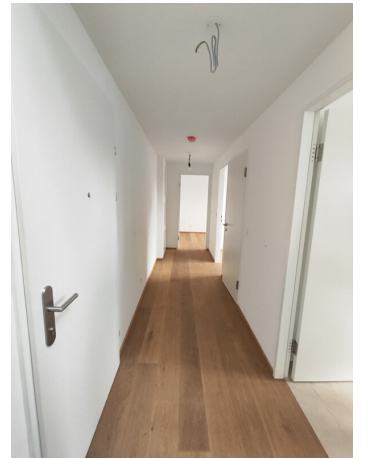
TMU-Realitäten  
Arbeitergasse 5  
7011 Siegendorf

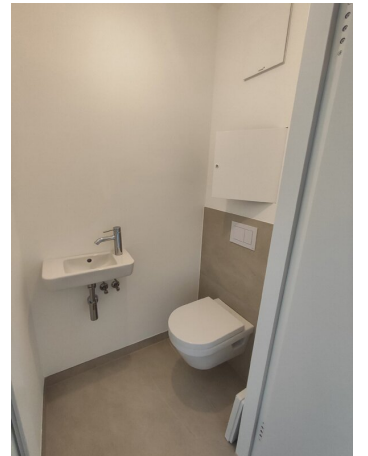




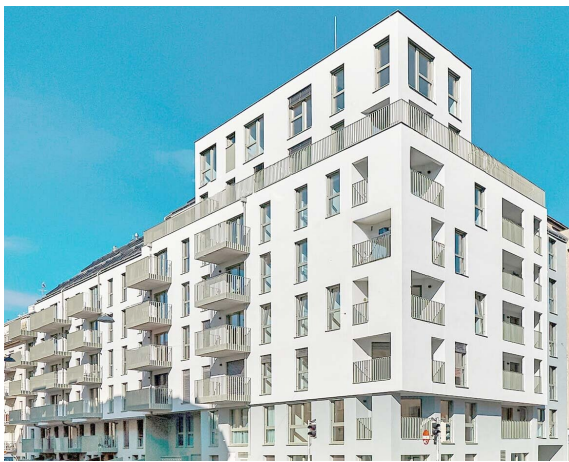


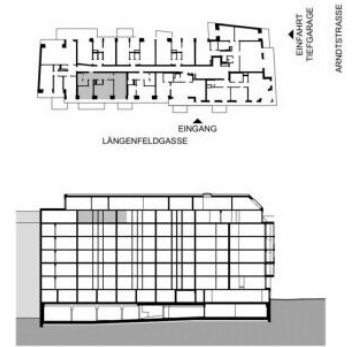
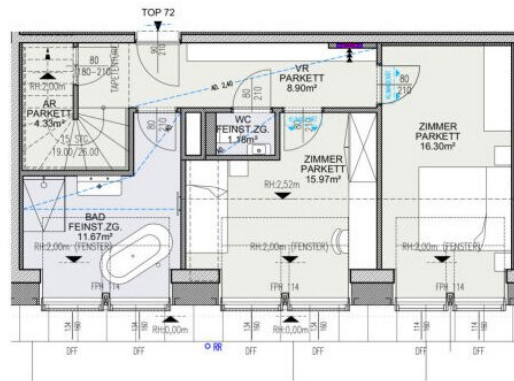
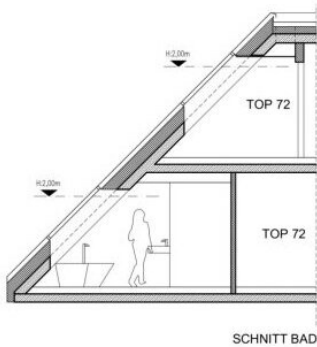












## TOP 72 (EBENE 1)

1.DACHGESCHOSS

3 ZIMMER

Wohnung

ca. 128.02m<sup>2</sup>

Terrasse

ca. 27.46m<sup>2</sup>

Einlagerungsraum Nr.4

ca. 2.30m<sup>2</sup>

Raumhöhe

ca. 2,52 m

Raumhöhe bei AD

ca. 2,20 m

**HOT** ARCHITEKTUR

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 Detaillierung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Platten nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD Abgehängte Decke  
AR Abstellraum  
BA Bodenbelag  
BZ Bodenbelag  
E Elektro (T) Verteiler  
F Ausbaufertige Fensterelemente  
FH Fußbodenheizung  
FPH (z.B. Türschwelle bei FPH 0)

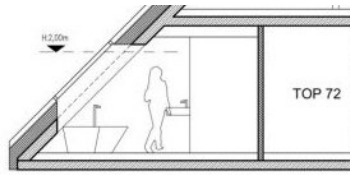
H- Regenwasser  
P Parterre  
P+V Schrägaufbau/Vorkorn  
W Wasseranschluss  
WM Waschmaschine  
G Geländehöhe



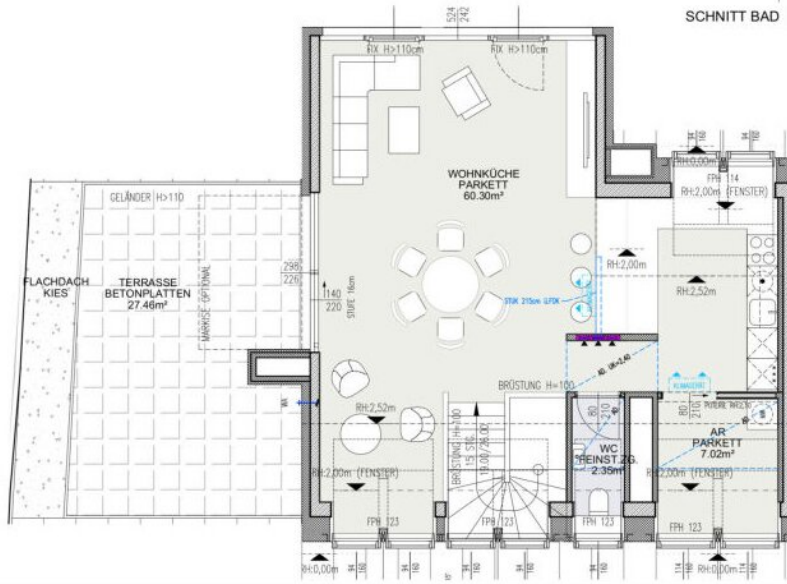
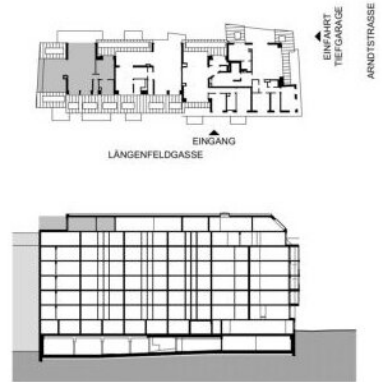
Idex-H 27.07.2024

M 1:100 bei Ausdruck auf A4

21.12.2022 | VERKAUFSPLAN



SCHNITT BAD



**TOP 72 (EBENE 2)**

2.DACHGESCHOSS	3 ZIMMER
Wohnung	ca. 128.02m²
Terrasse	ca. 27.46m²
Einlagerungsraum Nr.4	ca. 2.30m²
Raumhöhe	ca. 2.52 m
Raumhöhe bei AD	ca. 2.20 m

**CHITEKTUR**  
27-10-001

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 - Naumasse 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.

- AD Abgehängte Decke
- AR Abstellraum
- BA Bodenablauf
- BRK Badraumheizkörper
- ELC Elektro / IT-Verleber
- F Flusssicherungsventilator
- FPK Fertigungsschleife
- FPH (30cm) Türschwelle bei FPH-G

- HH HPH in cm
- RA Regelleuchte
- RO Raumhöhe
- SRVVR Schrankraum/Vorraum
- WA Wasseranschluss
- WM Waschmaschine
- GR Geländehöhe



M 1:100 bei Ausdruck auf A4  
Idx-H 27.07.2024  
21.12.2022 | VERKAUFSPLAN

# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1120 Wien!

Das moderne Neubauprojekt in der Arndtstraße, Ecke Längenfeldgasse besticht durch hochwertige Ausstattung, durchdachten Grundrissen und sonnigen Freibereichen. Den Eigentümern steht ein Spiel- Gemeinschaftsraum mit Küche, und ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung. Ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann optional erworben werden!

Dieses Projekt erhielt bereits eine unabhängige DGNB Gold Zertifizierung und eine EU-Taxonomie-Verifikation wird angestrebt!

## Wohnungsbeschreibung Top 72 im 1. + 2. DG mit 128,02 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Terrasse:

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung im 1. und 2. Dachgeschoss bietet Ihnen nicht nur einen Erstbezug, sondern auch ein modernes und komfortables Lebensgefühl, das keine Wünsche offenlässt.

Mit einer großzügigen Fläche von 128,02 m<sup>2</sup> erstreckt sich diese lichtdurchflutete Wohnung über zwei Ebenen und bietet Ihnen insgesamt drei geschmackvoll gestaltete Zimmer. Die offene Wohnküche auf der 2. DG-Ebene lädt zum geselligen Beisammensein mit Familie und Freunden ein und ist der perfekte Ort, um kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern. Die hochwertige Ausstattung mit Parkett- und Fliesenböden sowie Fußbodenheizung sorgt für ein behagliches Wohnklima, während große Fensterfronten einen atemberaubenden Stadt- und Fernblick bieten.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist die traumhafte Terrasse, die Ihnen einen idealen Rückzugsort im Freien ermöglicht. Hier können Sie entspannen, die frische Luft genießen oder den Sonnenuntergang über der Stadt bewundern. Zudem verfügt die Maisonette über ein modernes Bad mit Wanne und Dusche und zwei WCs, die den Komfort für Sie und Ihre Gäste erhöhen. Auch ein praktischer Abstellraum steht Ihnen zur Verfügung.

Räumlichkeiten 1. DG-Ebene:

Vorraum mit Gardarobennische, 2 geräumige Schlafzimmer mit je ca. 16 m<sup>2</sup>, Treppenaufgang, Abstellraum, großes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken

2. DG-Ebene:

- Wohnküche mit ca. 60 m<sup>2</sup>, Abstellraum, WC mit Handwaschbecken, Terrasse auf Wohnebene (ca. 27,5 m<sup>2</sup>)

#### **AUSSTATTUNG:**

- Eichenparkettböden
- Markensanitärprodukte
- Außenliegender elektrischer Sonnenschutz
- Klimaanlage im DG
- Paketboxenanlage
- Videogegensprechanlage
- Smarte Hausverwaltungsapp
- Energieeffiziente Fußbodenheizung mittels Fernwärme

Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne eine detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

**Derzeit stehen noch 3 Wohneinheiten (3 Zimmer) in den Regelgeschoßen und 4 Wohnungen im DG mit Terrassen und Top-Ausstattungen zum Verkauf! Alle Erstbezug-Wohnungen finden Sie auf unserer homepage unter [tmu-real.at](http://tmu-real.at).**

Die hervorragende Verkehrsanbindung macht das Pendeln zum Kinderspiel. Ob Bus, U-Bahn, Straßenbahn oder Bahnhof – hier sind Sie bestens vernetzt und erreichen schnell Ihr gewünschtes Ziel. Zudem profitieren Sie von einer Vielzahl an Einrichtungen in unmittelbarer Nähe: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, eine Universität und ein Einkaufszentrum sind nur einige der Annehmlichkeiten, die Ihnen das Leben hier versüßen.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Kontaktieren Sie uns noch heute

für eine Besichtigung und entdecken Sie, wie Ihr neues Zuhause in 1120 Wien aussieht. Ihr Traum vom eigenen Heim wartet auf Sie!

Mit der Wohnungseigentumsbegründung, Kaufvertragserrichtung, treuhändigen Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung ist die Rechtsanwaltskanzlei Tiefenthaler Gnesda in 1010 Wien, Rockhgasse 6/6 beauftragt. Die Gesamtkosten für die angeführten Dienstleistungen belaufen sich auf 1,5% zzgl. Umsatzsteuer. Hinzu kommen die Beglaubigungskosten für die Unterschriften.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Als Vermittlungshonorar gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt, verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision von 3 Prozent der Kaufsumme zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Für weitere Informationen bzw. Ihren Besichtigungstermin steht Ihnen unser Herr Musser unter 0699/11105690 oder per Mail unter [office@tmu-real.at](mailto:office@tmu-real.at) gerne zur Verfügung!

## **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