

**Sonniger Dachgeschoß 3-Zimmer-Erstbezug mit Terrasse -  
Maisonette - Top71**



**Objektnummer: 4976/1308**  
**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>                   | 110,45 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 128,66 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 2,38 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>                    | 849.000,00 €                            |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 6.598,79 €                              |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 253,22 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 25,32 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Musser**

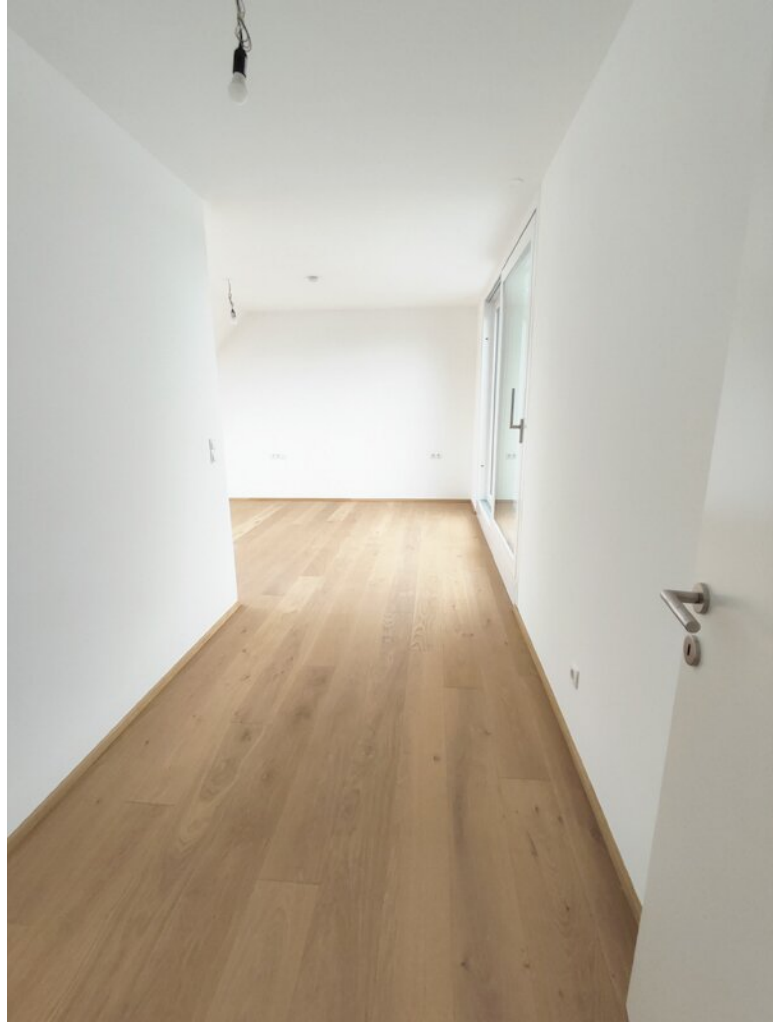
















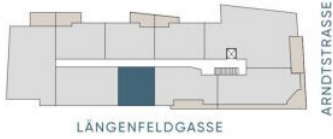




LÄNGENFELDASSE 7  
ARNDTSTRASSE 50  
1120 WIEN

TOP 71

1. & 2. DACHGESCHOSS  
3 ZIMMER  
EBENE 1



WOHNFLÄCHE  
ca. 110,45 m<sup>2</sup>

TERRASSE  
ca. 18,21 m<sup>2</sup>

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 Potenzen 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

### **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!

**Derzeit stehen noch 4 Wohneinheiten mit Aussenbereichen in den Regelgeschossen, und 5 sonnendurchflutete DG-Wohnungen mit Terrassen und Top-Ausstattungen zum Verkauf!**

**Alle verkaufsgegenständlichen Erstbezug-Wohnungen finden Sie auf unserer homepage unter [www.tmu-real.at](http://www.tmu-real.at).**

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

### **Wohnungsbeschreibung Top 71 im 1. + 2. DG mit 110,45 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 Wohnfläche von 110,45 m<sup>2</sup> erstreckt sich diese lichtdurchflutete Wohnung über zwei Ebenen und bietet Ihnen insgesamt drei große, geschmackvoll gestaltete Zimmer. Die offene Wohnküche 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 (begehbar von 2 Zimmern) auf der 2. Wohnebene, 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 zwei moderne Bäder und zwei WCs, die den Komfort für Sie und Ihre Gäste erhöhen. Auch ein praktischer Abstellraum steht Ihnen zur Verfügung.

**AUSSTATTUNG:**

- Eichenparkettböden
- Markensanitärprodukte
- Außenliegender elektrischer Sonnenschutz
- Klimaanlage im DG
- Paketboxenanlage
- Videogegensprechanlage
- Smarte Hausverwaltungsapp
- Energieeffiziente Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Terrasse auf Wohneben
- Wasseranschluss, Strom und Licht auf der Terrassen
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Isolier-Fenster
- elektrische Raffstores für äußere Beschattung

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

**RAUMAUFTEILUNG:**

## 1. DG - Ebene 1

- Vorraum
- Treppenaufgang mit Abstellraum / Garderobe
- separate Toilette mit Handwaschbecken
- Zimmer (ca. 14,5 m<sup>2</sup>)
- en Suite Badezimmer mit Badewanne, ebenerdiger Dusche und Doppelwaschtisch

## 2. DG - Ebene 2

- Wohnküche mit ca. 45 m<sup>2</sup>
- Masterbedroom (ca. 19 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit bodenebener Dusche, Waschtisch und Handtuchwärmer
- separate Toilette mit Handwaschbecken
- Terrasse auf Wohnebene (ca. 18,23 m<sup>2</sup>) mit OST Ausrichtung
- Kellerabteil

Die hervorragende Verkehrsanbindung macht das Pendeln zum Kinderspiel. Ob Bus, U-Bahn (U4 und U6 Längenfeldgasse), 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, Rockgasse 6/6 beauftragt. Die Gesamtkosten hierfür 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