

**Modern wohnen in Meidling! Neubau 3-Zimmer-Erstbezug  
mit Loggia im 4. Liftstock - Top56**



**Objektnummer: 4976/1311**

**Eine Immobilie von TMU-Realitäten**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien, Meidling
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,17 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	76,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,26 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>	499.600,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



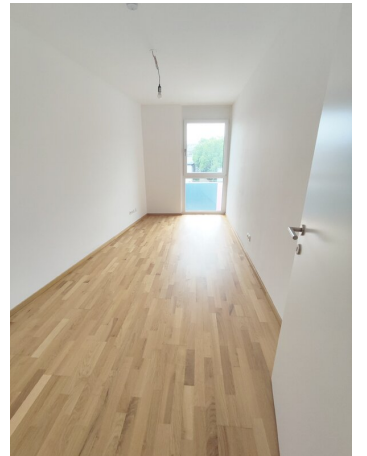
**Thomas Musser**

TMU-Realitäten  
Arbeitergasse 5  
7011 Siegendorf



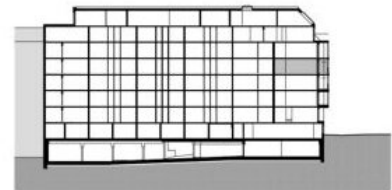
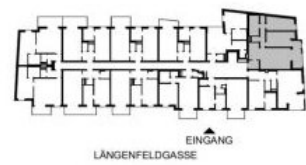












## TOP 56

4.OBERGESCHOSS

3 ZIMMER

Wohnung

ca. 68.17m<sup>2</sup>

Loggia

ca. 8.28m<sup>2</sup>

Einlagerungsraum Nr.29

ca. 1.26m<sup>2</sup>

Raumhöhe

ca. 2.52 m

Raumhöhe bei AD

ca. 2.20 m

richtungen 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 nach der 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 Bedarf (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den reinbaren Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD Abgehängte Decke  
AR Abstellraum  
BA Bodenbelag  
BHK Buchhalter/Körper  
E Elektro- / IT-Verteiler  
F Fußbodenbelag/Grundriss  
FFH Fertigaussparhöhe  
(35cm Türschwelle bei FFH 0)

H Höhe in cm  
R Repetitor  
RH Raumhöhe  
SKVR Schrankraum/Vorraum  
WA Wasseranschlag  
WM Waschmaschine  
GH Geländehöhe



M 1:100 bei Ausdruck auf A4

Idx-A 13.12.2022

31.10.2022 | VERKAUFSPLAN

# Objektbeschreibung

## **Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1120 Wien!**

Das moderne Neubauprojekt in der Arndtstraße, Ecke Längenfeldgasse besticht durch moderner 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 9 Wohneinheiten (3 - 4 Zimmer) mit Aussenbereichen in den Regelgeschoßen, und sonnendurchflutete DG-Wohnungen mit Terrassen und Top-Ausstattungen zum Verkauf! Alle Wohnungen finden Sie auf unserer homepage unter [tmu-real.at](http://tmu-real.at).**

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

Die Eigentumswohnungen sind für Eigennutzer, aber auch für Anleger bestens geeignet.

## **Wohnungsbeschreibung Top 56 im 4. Liftstock:**

Mit einer großzügigen Fläche von 68,17 m<sup>2</sup> und drei hellen, freundlichen Zimmern (Wohnküche und zwei Schlafzimmer) ist diese Wohnung der ideale Rückzugsort für Singles, Paare oder kleine Familien. Der Erstbezug garantiert Ihnen, dass Sie in eine frische und neu gestaltete Umgebung einziehen können, die keine Wünsche offenlässt. Genießen Sie die Vorzüge einer hochwertigen Ausstattung mit stilvollen Fliesen und warmem Parkettboden, die in Kombination mit der Fußbodenheizung für ein angenehmes Wohnklima sorgen.

Die Wohnung besticht nicht nur durch ihre Innenausstattung, sondern auch durch die durchdachte Raumaufteilung. Ein modernes Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Badewanne und separater Dusche lädt zum Entspannen ein. Das separate WC ist mit einem Handwaschbecken ausgestattet. Und für die sonnigen Tage des Jahres ist die einladende Loggia der perfekte Ort, um die frische Luft zu genießen Auch ein praktischer Abstellraum steht zur Verfügung.

### **Räumlichkeiten:**

**Vorraum, Wohnküche (ca. 27 m<sup>2</sup>), Schlafzimmer (ca. 12 m<sup>2</sup>), Schlafzimmer (ca. 13 m<sup>2</sup>) mit Ausgang zur Loggia, Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch, Handtuchwärmer und Waschmaschinenanschluss, extra Toilette mit Handwaschbecken, Abstellraum, Loggia (ca. 8,3 m<sup>2</sup>), Kellerabteil**

## AUSSTATTUNG

- Eichenparkettböden
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Markensanitärprodukte
- Paketboxenanlage
- Videogegensprechanlage
- Smarte Hausverwaltungsapp
- Energieeffiziente Fußbodenheizung mittels Fernwärme

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

Kaufpreis: € 499.600,--

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 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