

**Atelier/Büro! Estbezug in neu errichtetem Wohnprojekt im  
EG - Top01**



**Objektnummer: 4976/1312**  
**Eine Immobilie von TMU-Realitäten**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
<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>	54,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,64 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>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,66 €
<b>USt.:</b>	22,13 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

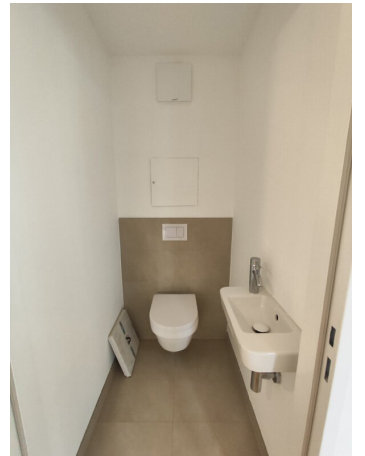
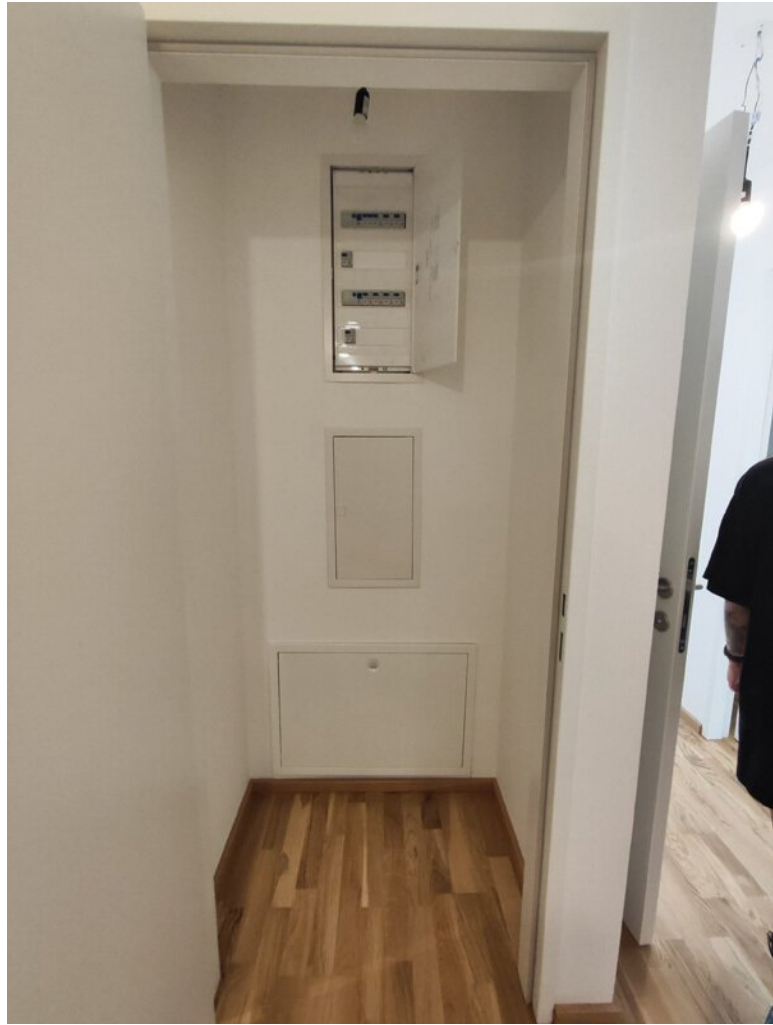
## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Musser**

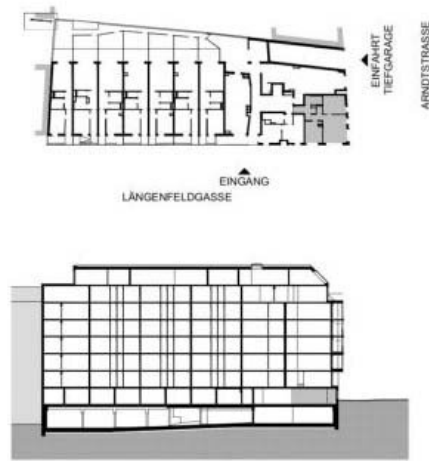
TMU-Realitäten  
Arbeitergasse 5  
7011 Siegendorf







**LÄNGENFELDGASSE 7**  
**ARNDTSTRASSE 50**  
 A-1120 Wien



**TOP 01**  
**ERDGESCHOSS** 3 ZIMMER

Atelier	ca.	54.14m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum Nr.1	ca.	1.64m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca.	2,52 m
Raumhöhe bei AD	ca.	2,20 m

I nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär-  
 fassung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich  
 ungenügend ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für  
 Einbaumöbeln verwendbar - Naturnasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach  
 re Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den  
 preis. Unverbindliche Plankopie. Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

- AD Abgehängte Decke
- AK Abstellraum
- BA Bodenbelag
- BVK Balkenverkleidung
- EM Elektro- / IT-Verteiler
- FH Fußbodenheizung/verfallbar
- FG Fenstergeschäfte
- TT Türrahmen
- TT Türrahmen bei FPH II
- HO Höhe in cm
- O Regenrinne
- RO Raumhöhe
- SKV Schrankraum
- WA Wasseranschluss
- WM Waschmaschine
- GH Geländehöhe



M 1:100 bei Ausdruck auf A4

Idx-B 11.09.2023  
 21.12.2022 | 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 mit Aussenbereichen von ca. 40 - 70 m<sup>2</sup> 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 Projekt 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. Die Anlagepreise senden wir Ihnen gerne auf Anfrage!

## **Beschreibung Top 01/Atelier/Büro im EG:**

Mit einer Fläche von ca. 54 m<sup>2</sup> und drei freundlichen Zimmern ist diese Wohnung/Atelier/Büro vielseitig nutzbar. 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 (Fernwärme) für ein angenehmes Wohnklima sorgen.

Das Büro/Atleier besticht nicht nur durch ihre Innenausstattung, sondern auch durch die durchdachte Raumaufteilung. Ein modernes Badezimmer mit bodenebener Dusche lädt zum Entspannen ein. Das separate WC ist mit einem Handwaschbecken ausgestattet. Auch ein praktischer Abstellraum steht zur Verfügung.

Das gegenständliche Objekt ist als Atelier gewidmet und kann dadurch ideal als Praxis oder Büro genutzt werden.

Dieses Objekt kann auch als Anlagemodell erworben werden - Kaufpreis: € 217.400,-- + 20 % UST

## **AUSSTATTUNG**

- Eichenparkettboden aus Österreich
- hochwertige Markenarmaturen
- Fußbodenheizung
- bodentiefe Fenster
- Widmung Atelier
- feinstes Feinsteinzeug - Fliesen mit Qualität aus Österreich
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Isolier-Fenster
- elektrische Raffstores für äußere Beschattung
- Video - Gegensprechanlage
- zukunftsorientiert - DGNB Gold zertifiziert

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

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