

**TOP PREIS! ERSTBEZUG! LICHTDURCHFLUTETE  
DG-4-Zimmer, 2 Bäder, Terrasse - Top77**



**Objektnummer: 4976/1339**

**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>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	104,87 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	118,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 26,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	748.300,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	225,34 €
<b>USt.:</b>	22,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Musser**

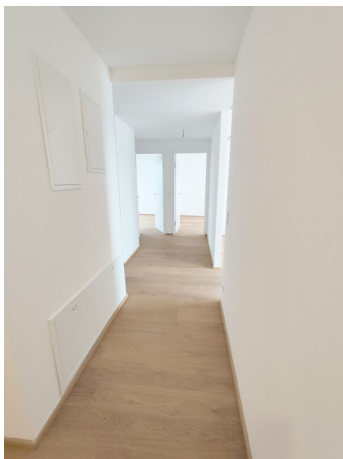
TMU-Realitäten





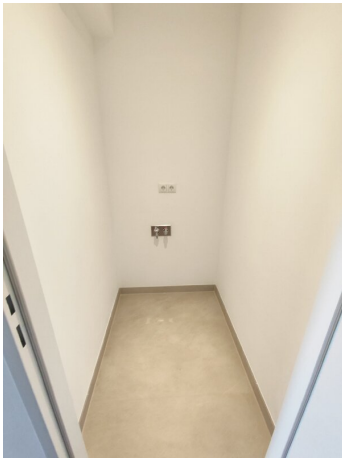




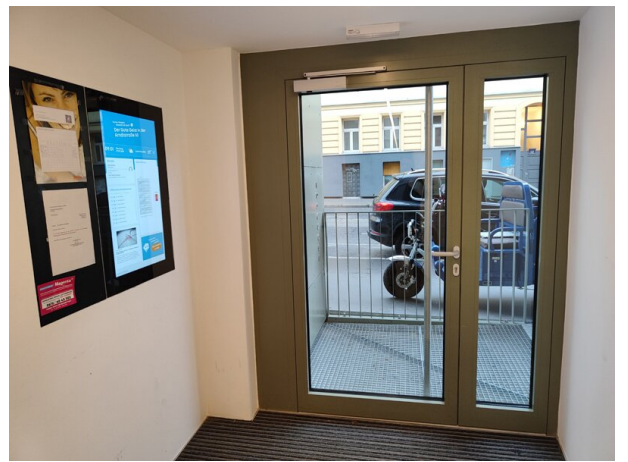
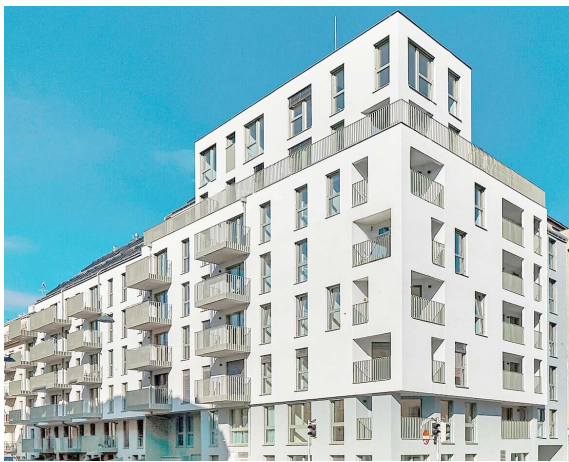
















LÄNGENFELDASSE 7  
 ARNDTSTRASSE 50  
 1120 WIEN

TOP 77

1. DACHGESCHOSS  
 4 ZIMMER



WOHNFLÄCHE  
 ca. 104,87 m<sup>2</sup>

TERRASSE  
 ca. 13,90 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. Planstanz: März 2024.

## Objektbeschreibung

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

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 4 Wohneinheiten mit Aussenbereichen von ca. 40 - 70 m<sup>2</sup> in den Regelgeschoßen, und 6 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!

### **Wohnungsbeschreibung Top 77 im 1. DG mit 104,87 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Terrasse:**

Die Wohnung befindet sich im 1. Dachgeschoß und ist ein wahres Juwel für alle, die urbanen Lebensstil mit erstklassigem Wohnkomfort verbinden möchten. Mit vier lichtdurchfluteten Zimmern haben Sie genügend Platz für die ganze Familie oder für Ihre individuellen Gestaltungswünsche. Die offene Wohnküche lädt zu geselligen Kochabenden mit Freunden und Familie ein und schafft eine einladende Atmosphäre.

Ein Highlight dieser Wohnung ist die großzügige Terrasse (Süd), die Ihnen einen schönen Stadt- und Fernblick bietet. Hier können Sie entspannen, die frische Luft genießen und die wunderschöne Aussicht über die Dächer Wiens bewundern. Ob beim Frühstück in der Sonne oder beim Abendessen unter dem Sternenhimmel – diese Terrasse wird schnell zu Ihrem persönlichen Rückzugsort.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst zudem zwei hochwertige Bäder und zwei WCs, was Ihnen und Ihrer Familie höchsten Komfort und Flexibilität im Alltag bietet. Die modernen Materialien wie Fliesen und Parkett verleihen der Wohnung eine elegante Note, während die Fußbodenheizung in Kombination mit der Fernwärme für ein behagliches Wohnklima sorgt. Eine Klimaanlage ist bereits installiert. Auch ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluß steht Ihnen zur Verfügung.

Räumlichkeiten zentral begehbar:

- Vorraum (ca. 6 m<sup>2</sup>), Gang (ca. 8 m<sup>2</sup>), Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss (ca.

1,5 m<sup>2</sup>), Extra WC (ca. 1,5 m<sup>2</sup>), 1. Badezimmer (ca. 4,5 m<sup>2</sup>) mit Badewanne, Handwaschbecken und Toilette, Wohnküche (ca. 32 m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang zur Terrasse, 1. Zimmer (ca. 21 m<sup>2</sup>) mit eigenem Badezimmer, 2. Badezimmer (ca. 3 m<sup>2</sup>) mit Dusche und Handwaschbecken, 2. Zimmer (ca. 13,5 m<sup>2</sup>), 3. Zimmer (ca. 16 m<sup>2</sup>), Terrasse mit Südost-Ausrichtung (ca. 14 m<sup>2</sup>)

## **AUSSTATTUNG**

- Eichenparkettböden
- Markensanitärprodukte
- Außenliegender elektrischer Sonnenschutz
- Klimaanlage im DG
- Videogegensprechanlage
- Smarte Hausverwaltungsapp
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- bodentiefe Fenster und große Dachfenster
- Feinsteinzeug - Fliesen mit Qualität aus Österreich
- Terrasse auf Wohnebene
- Wasseranschluss, Strom und Licht auf der Terrassen

- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Isolier-Fenster
- elektrische Raffstores für äußere Beschattung
- 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, Rockhgassee 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