# TERRASSENTRAUM! DG-Erstbezug mit Terrasse und Dachterrasse! Top80



**Objektnummer: 4976/1351**

**Eine Immobilie von TMU-Realitäten**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Terrassenwohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1120 Wien,Meidling |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 108,11 m² |
| **Nutzfläche:** | 183,19 m² |
| **Zimmer:** | 3,50 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Keller:** | 7,10 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 26,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,73 |
| **Kaufpreis:** | 1.090.800,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 5.954,47 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Musser**

TMU-Realitäten
Arbeitergasse 5







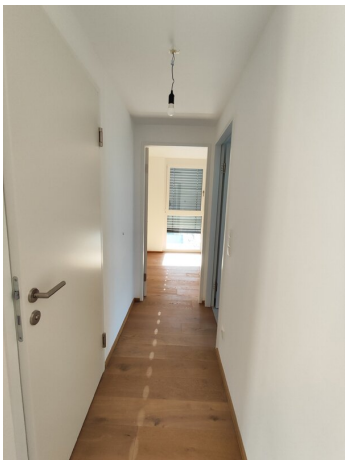


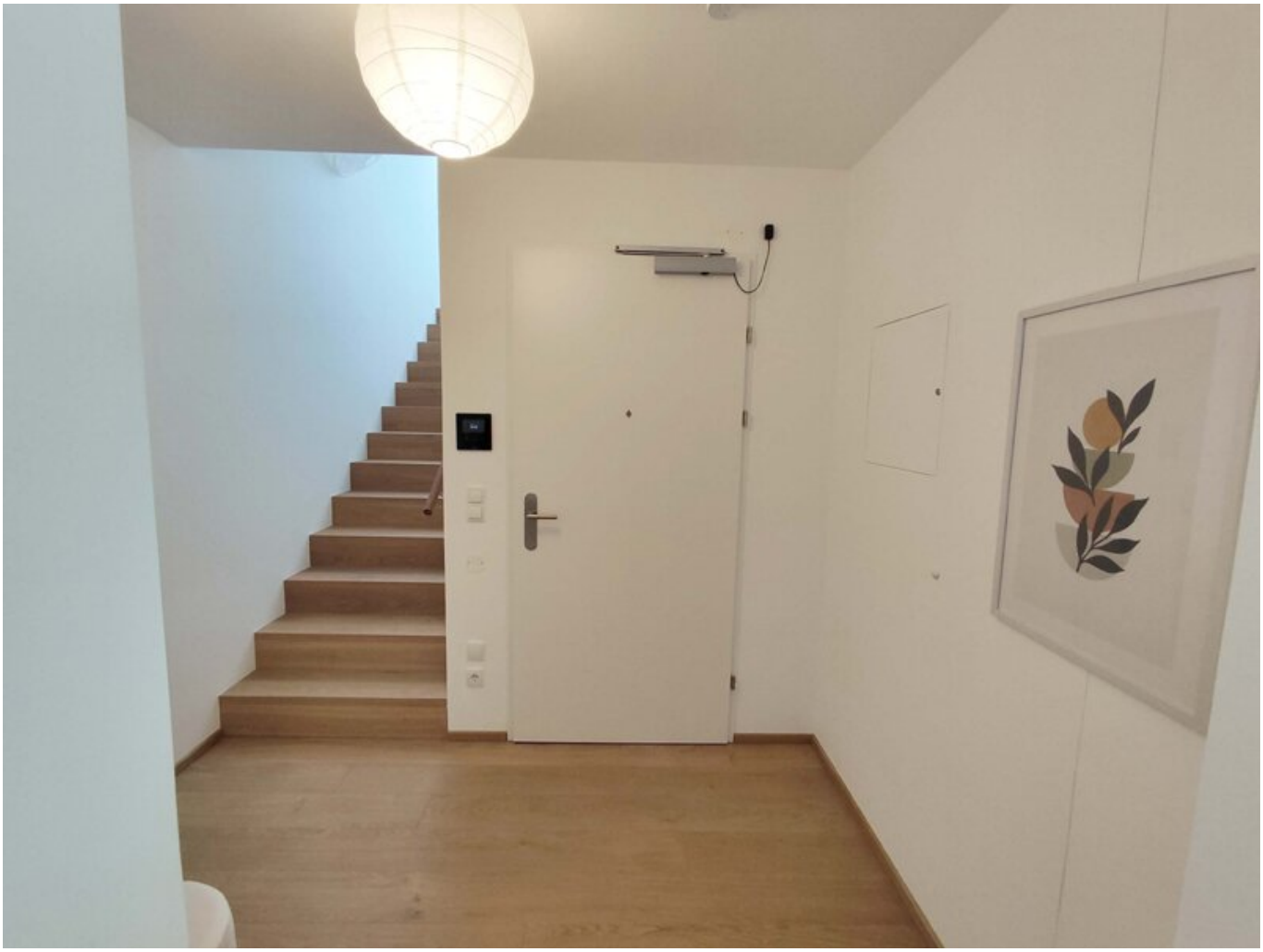




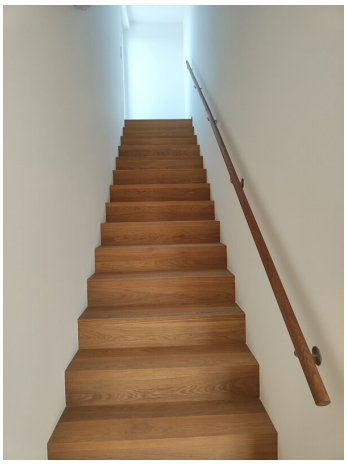




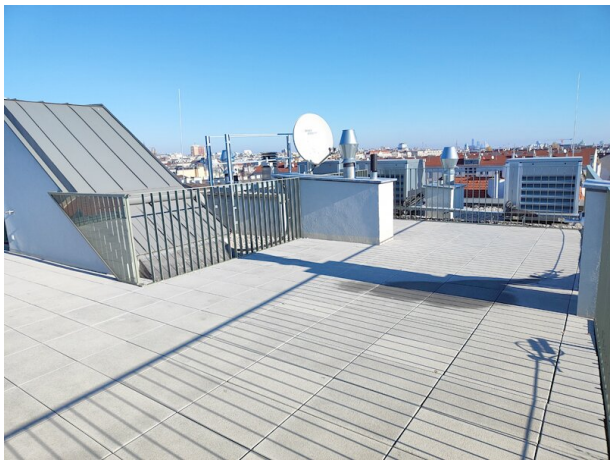


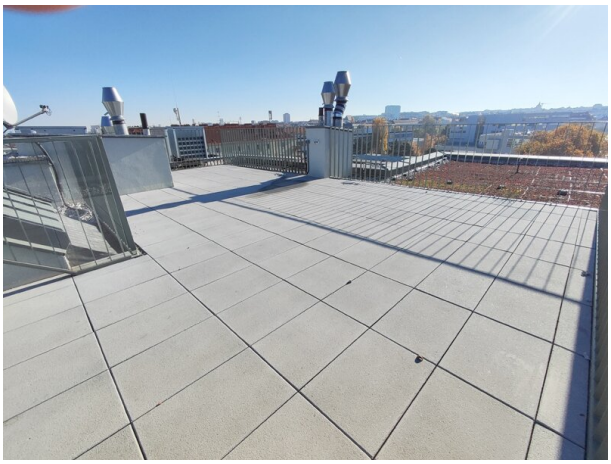


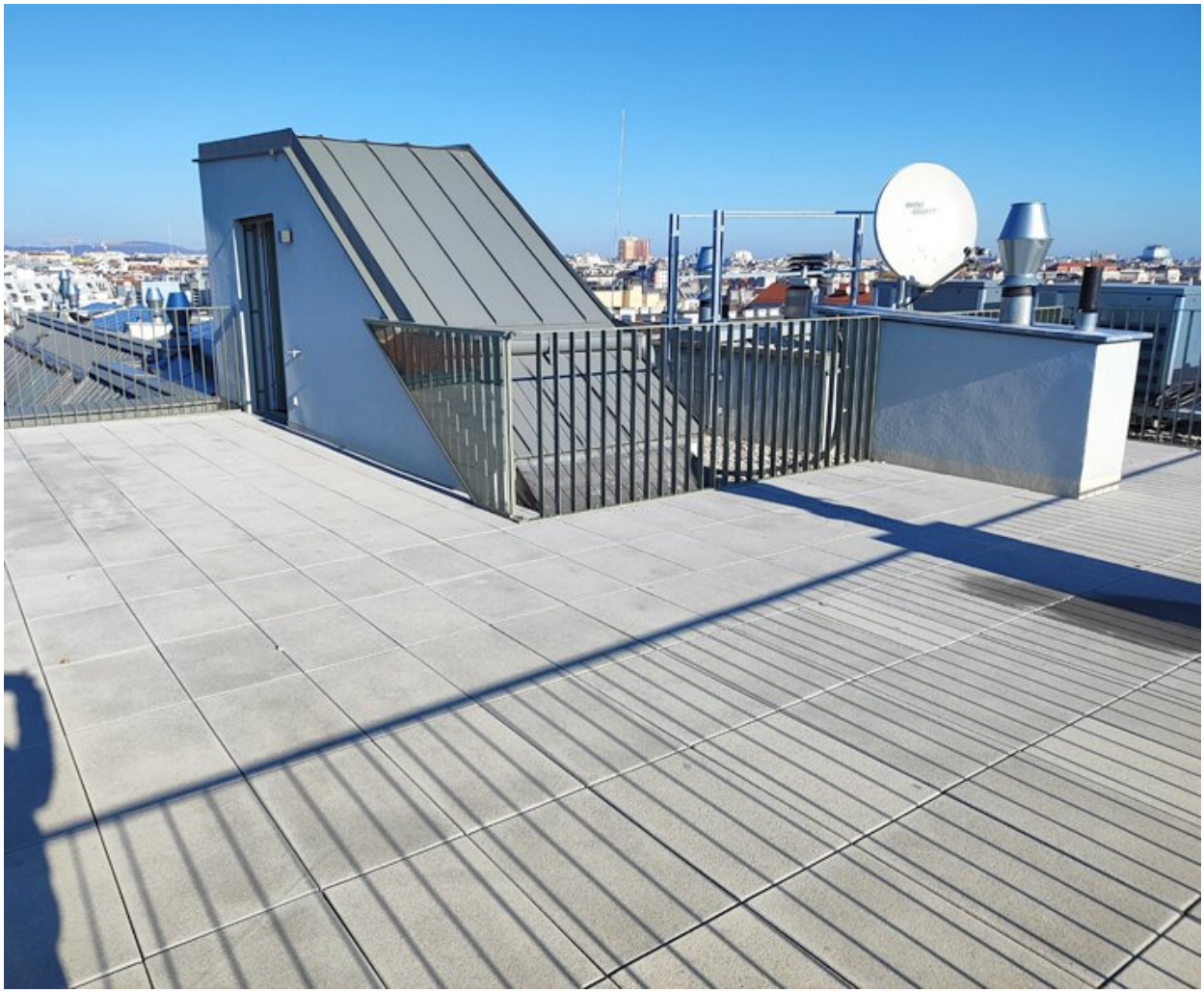












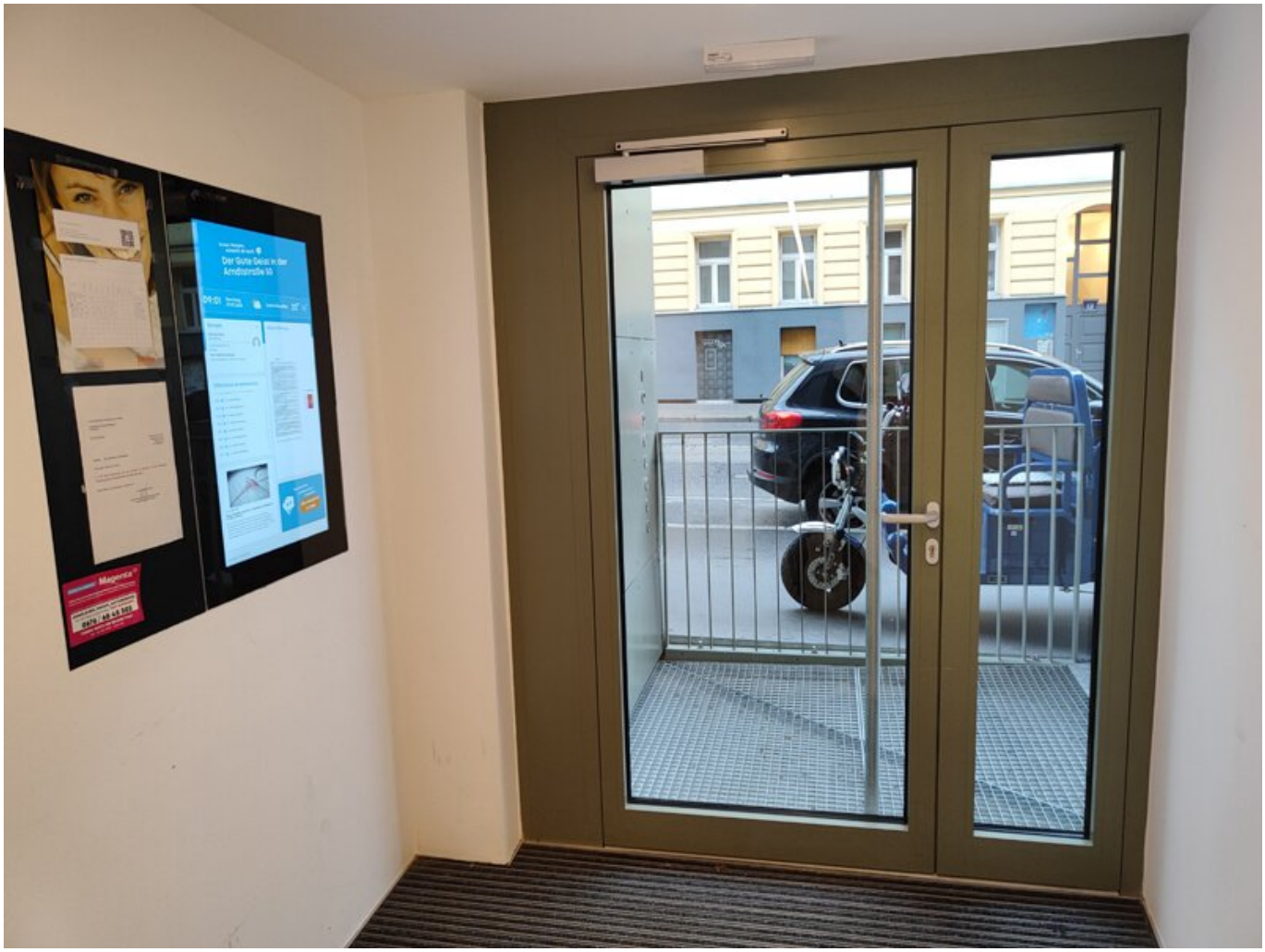




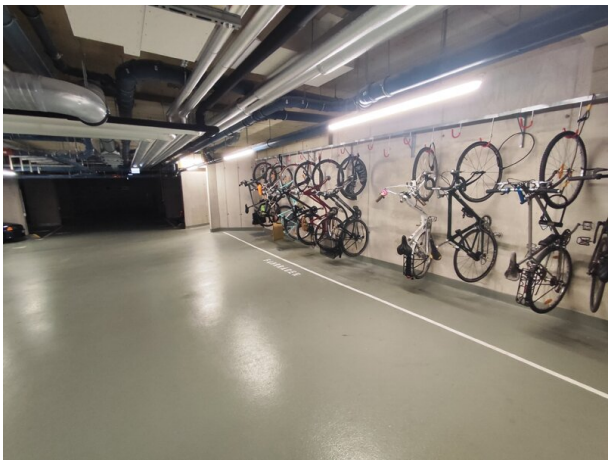













Markise optional
Terrasse
16,08 m²
Stufe 16 cm
Zimmer
13,61 m²
Bad
3,13 m²
Wohnküche
41,74 m²
RH: 2,52 m
RH: 2,09 m
VR
5,52 m²
WM
AR
1,51 m²
WC
2,63 m²
Ankleide
5,33 m²
Zimmer
25,73 m²
Bad
8,90 m²


<Revisionsweg>
Klimagerät
Top 77
Klimagerät
Top 80
Klimagerät
Top 78
Aufzug
Überfahrt
Mögliche
Pergola
ca. 3,70 x 3,00 m
VR
1,66 m²
Dachterrasse
59,00 m²

# 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 6 Wohneinheiten mit Aussenbereichen von ca. 40 - 70 m2 in den Regelgeschoßen, und sonnendurchflutete DG-Wohnungen mit Terrassen und Top-Ausstattungen zum Verkauf! Alle Wohnungen finden Sie auf unserer homepage unter www.tmu-real.at.**

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

Diese Wohnungen können auch als Anlagemodell erworben werden. Die entsprechenden Kaufpreise senden wir Ihnen gerne auf Anfrage!

**Wohnungsbeschreibung Top 80 im 2. DG mit 108,11 m2 Wohnfläche + Terrasse und großer Dachterrasse:**

**Das Penthouse:**

Diese großzügige Penthousewohnung im 2. Dachgeschoss beeindruckt mit einer Fläche von 108,11 m², die sich ideal auf drei lichtdurchflutete Zimmer verteilt. Der Erstbezug garantiert Ihnen ein frisches und zeitgemäßes Wohngefühl, das durch hochwertige Materialien und eine durchdachte Raumaufteilung geprägt ist.

Betreten Sie über den VR den großzügigen Wohnbereich mit offener Küche, der Ihnen die perfekte Kulisse für gesellige Abende mit Freunden oder entspannte Stunden mit der Familie bietet. Die moderne Ausstattung mit Fliesen und Parkett sorgt nicht nur für Ästhetik, sondern auch für ein angenehmes Wohnklima. Dank der Fußbodenheizung genießen Sie stets wohlige Wärme an kalten Tagen. Eine Klimaanlage für heiße Sommertage ist bereits installiert.

Das 1. Schlafzimmer verfügt einen großzügigen Schrankraum mit Ankleide, der Stauraum für Ihre Garderobe bietet, und einen direkten Zugang zum Badezimmer, welches mit einer Badewanne ausgestattet ist, um Ihnen den Komfort der Privatsphäre zu bieten. Das zweite Zimmer verfügt ebenfalls über einen direkten Zugang zum 2. Badezimmer mit Dusche und WC.

Ein Highlight dieser Wohnung ist die traumhafte Terrasse und die große Dachterrasse (ca. 59m2), die Ihnen einen atemberaubenden Blick über die Stadt und die umliegenden Landschaften ermöglicht.

Die Wohnung verfügt über zwei moderne Bäder mit Wanne/Dusche, Doppelwaschtisch und Fenster, das für ausreichend Licht und Frischluft sorgt. Das extra WC ist mit einem Handwaschbecken ausgestattet. Auch ein praktischer Abstellraum steht zur Verfügung.

**AUSSTATTUNG**

- Eichenparkettböden
- Markensanitärprodukte
- Außenliegender elektrischer Sonnenschutz
- Klimaanlage im DG
- Paketboxenanlage
- Videogegensprechanlage
- Smarte Hausverwaltungsapp
- Energieeffiziente Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Dachterrasse mit Rundumblick
- Terrasse auf Wohnebene
- bodentiefe Fenster und Dachflächenfenster

- großes Kellerabteil

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