

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



Objektnummer: 4976/1380

Eine Immobilie von TMU-Realitäten

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien, Meidling
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,17 m ²
Nutzfläche:	76,75 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,26 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	499.600,00 €
Betriebskosten:	140,84 €
USt.:	14,08 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



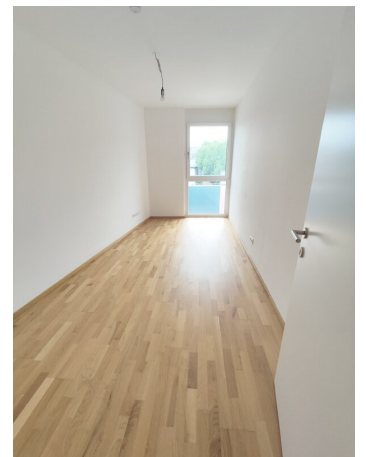
Thomas Musser

TMU-Realitäten
Arbeitergasse 5

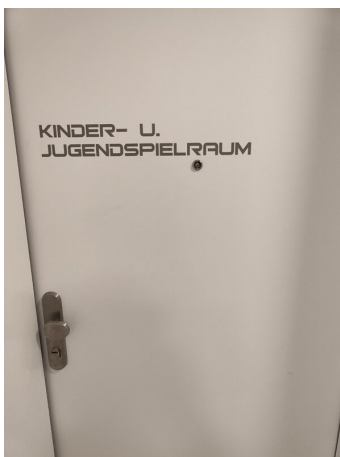




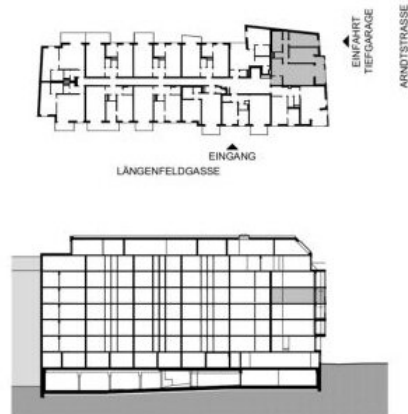












TOP 56

4.OBERGESCHOSS

3 ZIMMER

Wohnung

ca. 68.17m²

Loggia

ca. 8.28m²

Einlagerungsraum Nr.29

ca. 1.26m²

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 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 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
Balk Balken
BHK Balkenheizkörper
E/E Elektro- / IT-Verteiler
FBB Fußbodenbelagsverkleider
FGH Fertiggaragehöhe
(35cm Türschwelle bei FPH II)

Hr Höhe in cm
Hr Reparatursch
Rd Raumhöhe
RdV Raumhöhe/Vorraum
SKVR Schrankraum/Vorraum
WA Wasserschloss
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 7 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.

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 m² 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 m²) mit Zugang zur Loggia, Schlafzimmer (ca. 12 m²), Schlafzimmer (ca. 13 m²) mit Ausgang zur Loggia, Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch, Handtuchwärmer und Waschmaschinenanschluss, extra Toilette mit Handwaschbecken, Abstellraum, Loggia (ca. 8,3 m²), Kellerabteil

AUSSTATTUNG

- Eichenparkettböden
- Markensanitärprodukte
- Paketboxenanlage
- Videogegensprechanlage
- Smarte Hausverwaltungsapp
- Energieeffiziente Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Feinsteinzeug - Fliesen mit Qualität aus Österreich
- Wasseranschluss, Strom und Licht auf der Loggia
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Isolier-Fenster teilweise bodentief
- elektrische Raffstores für äußere Beschattung
- Video - Gegensprechanlage

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, Kaufvertragsserrichtung, 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