Sonniger Dachgeschoß 3-Zimmer-Erstbezug mit Terrasse - Maisonette - Top71

Objektnummer: 4976/1387

Eine Immobilie von TMU-Realitäten

Zahlen, Daten, Fakten

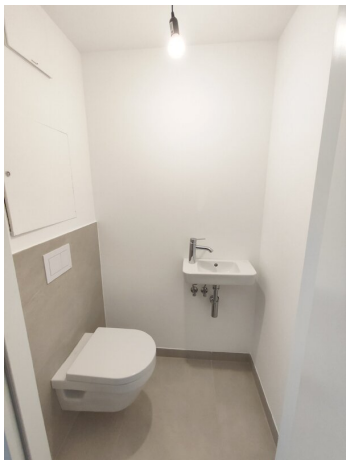
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien,Meidling
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,45 m²
Nutzfläche:	128,66 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	2,38 m²
Heizwärmebedarf:	B 26,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	849.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.598,79 €
Betriebskosten:	253,22 €
USt.:	25,32 €

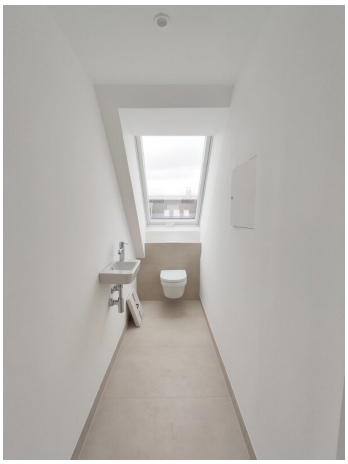
Provisionsangabe:

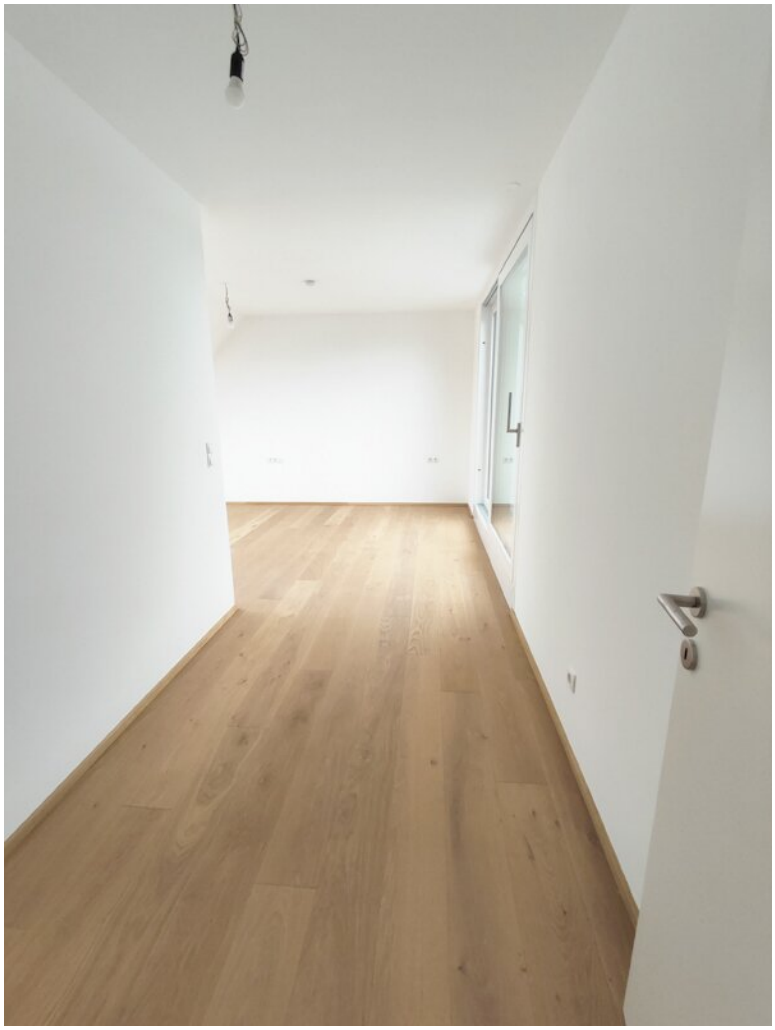
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

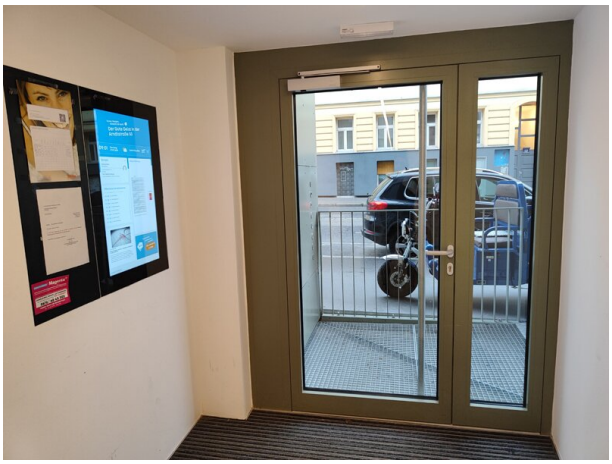
Ihr Ansprechpartner

Thomas Musser









7
MÜLL

LÄNGENFELDGASSE 7
ARNDTSTRASSE 50
1120 WIEN

TOP 71

1. & 2. DACHGESCHOSS
3 ZIMMER
EBENE 1

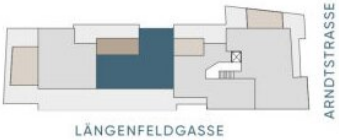
WOHNFLÄCHE	TERRASSE
ca. 110,45 m²	**ca. 18,21 m²**

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 Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Planskopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten. Planstand: März 2024.

LÄNGENFELDGASSE 7
ARNDTSTRASSE 50
1120 WIEN

TOP 71

1. & 2. DACHGESCHOSS
3 ZIMMER
EBENE 2



WOHNFLÄCHE	TERRASSE
ca. 110,45 m²	**ca. 18,21 m²**

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 Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten. Planstand: März 2024

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1120 Wien!

Das moderne Neubauprojekt in der Arndtstraße, Ecke Längenfeldgasse besticht durch hochwertige 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 in den Regelgeschoßen, und 5 sonnendurchflutete DG-Wohnungen mit Terrassen und Top-Ausstattungen zum Verkauf!

Alle verkaufsgegenständlichen Erstbezug-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!

Wohnungsbeschreibung Top 71 im 1. + 2. DG mit 110,45 m2 Wohnfläche + Terrasse:

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung im 1. und 2. Dachgeschoss bietet Ihnen nicht nur einen Erstbezug, sondern auch ein modernes und komfortables Lebensgefühl, das keine Wünsche offenlässt.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 110,45 m² erstreckt sich diese lichtdurchflutete Wohnung über zwei Ebenen und bietet Ihnen insgesamt drei große, geschmackvoll gestaltete Zimmer. Die offene Wohnküche lädt zum geselligen Beisammensein mit Familie und Freunden ein, und ist der perfekte Ort um kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern. Die hochwertige Ausstattung mit Parkett- und Fliesenböden sowie Fußbodenheizung sorgt für ein behagliches Wohnklima, während große Fensterfronten einen atemberaubenden Stadt- und Fernblick bieten.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist die traumhafte Terrasse (begehbar von 2 Zimmern) auf der 2. Wohnebene, die Ihnen einen idealen Rückzugsort im Freien ermöglicht. Hier können Sie entspannen, die frische Luft genießen oder den Sonnenuntergang über der Stadt bewundern. Zudem verfügt die Maisonette über zwei moderne Bäder und zwei WCs, die den Komfort für Sie und Ihre Gäste erhöhen. Auch ein praktischer Abstellraum steht Ihnen zur Verfügung.

AUSSTATTUNG:

- Eichenparkettböden
- Markensanitärprodukte
- Außenliegender elektrischer Sonnenschutz
- Klimaanlage im DG
- Paketboxenanlage
- Videogegensprechanlage
- Smarte Hausverwaltungsapp
- Energieeffiziente Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Terrasse auf Wohneben
- Wasseranschluss, Strom und Licht auf der Terrassen
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Isolier-Fenster
- elektrische Raffstores für äußere Beschattung

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

RAUMAUFTEILUNG:

1. DG - Ebene 1

- Vorraum

- Treppenaufgang mit Abstellraum / Garderobe

- separate Toilette mit Handwaschbecken

- Zimmer (ca. 14,5 m²)

- en Suite Badezimmer mit Badewanne, ebenerdiger Dusche und Doppelwaschtisch

2. DG - Ebene 2

- Wohnküche mit ca. 45 m²

- Masterbedroom (ca. 19 m²)

- Badezimmer mit bodenebener Dusche, Waschtisch und Handtuchwärmer

- separate Toilette mit Handwaschbecken

- Terrasse auf Wohnebene (ca. 18,23 m²) mit OST Ausrichtung

- Kellerabteil

Die hervorragende Verkehrsanbindung macht das Pendeln zum Kinderspiel. Ob Bus, U-Bahn (U4 und U6 Längenfeldgasse), 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 hierfür 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