ERSTBEZUG! Sonniger Neubau 3-Zimmer-Erstbezug mit Loggia im 5. Liftstock - Top68



Objektnummer: 4976/1395

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:	68,17 m²
Nutzfläche:	76,75 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 26,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	528.500,00 €
Kaufpreis / m²:	6.885,99 €
Betriebskosten:	140,84 €
USt.:	14,08 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Musser

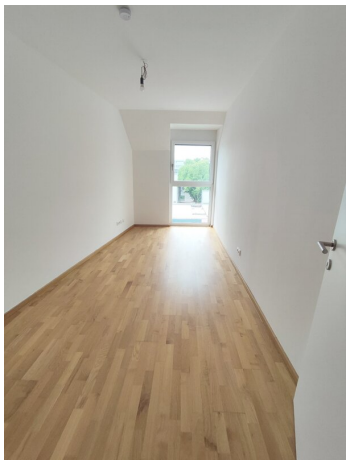
TMU-Realitäten














EIFA






BIPA



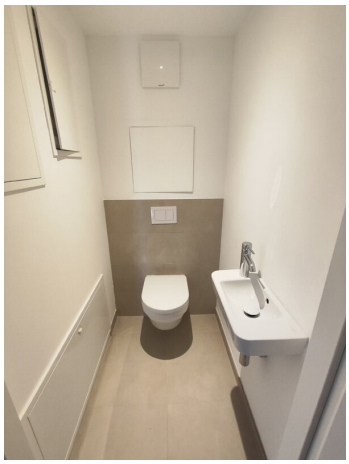













KINDER- U.
JUGENDSPIELRAUM





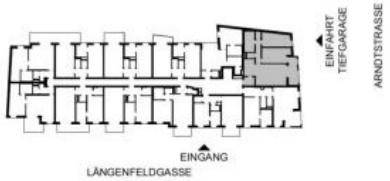


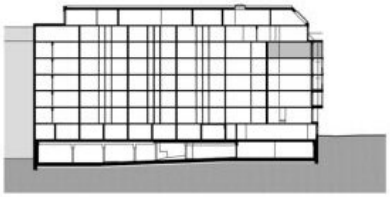












TOP 68

5.OBERGESCHOSS — 3 ZIMMER

Wohnung	ca.	68.17m²
Loggia	ca.	8.28m²
Einlagerungsraum Nr.41	ca.	1.37m²
Raumhöhe	ca.	2,52 m
Raumhöhe bei AD	ca.	2,20 m

tungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär
enstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich
die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für
stellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach
emis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den
barten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD	Abgehängte Decke	Hn	Höhe in cm
AR	Abstellraum		Regenfallrohr
BA	Bodenablauf	RH	Raumhöhe
BHK	Badezimmerheizkörper	SR/VR	Schrankraum/Vorraum
	Elektro- / IT-Verteiler	WA	Wasseranschluss
	Fussbodenheizungsverteiler	WM	Waschmaschine
FPH	Fertigparsetthöhe (±3cm Türschwelle bei FPH 0)	GH	Geländerhöhe

0 1 2 3 4 5m

M 1:100 bei Ausdruck auf A4

Idx-A 14.12.2022
31.10.2022 I 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 6 Wohneinheiten (2 - 3 Zimmer) mit Aussenbereichen von ca. 54 - 128 m2 in den Regelgeschoßen und im Dachgeschoß (sonnendurchflutete DG-Wohnungen mit Terrassen und Top-Ausstattungen) zum Verkauf! Alle Wohnungen finden Sie auf unserer homepage unter 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.

Wohnungsbeschreibung Top 68 im 5. Liftstock - Ausrichtung SO:

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 (Fernwärme) 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, große Loggia (begehabar von der Wohnküche und einem Schlafzimmer) der perfekte Ort, um die frische Luft zu genießen und die Aussicht über die Stadt zu bewundern. Auch ein praktischer Abstellraum steht zur Verfügung.

Beschreibung Top68 im 5. Liftstock:

RAUMAUFTEILUNG:

Vorraum, Wohnküche (ca. 27 m²), Schlafzimmer (ca. 12 m²), Schlafzimmer (ca. 13 m²) mit Ausgang zur Loggia, Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch, Handtuchwärmer und Waschmaschinenanschluss, separate Toilette mit Handwaschbecken, Abstellraum, Loggia (ca. 8,3 m²), Kellerabteil im Untergeschoss

Zusätzlich kann ein Parkplatz in der Tiefgarage der Liegenschaft erworben werden!

AUSSTATTUNG

- Eichenparkettböden
- Markensanitärprodukte
- bodentiefe Fenster
- Videogegensprechanlage
- Strom- und Wasseranschluß im Aussenbereich
- Energieeffiziente Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- elektrische Raffstores Außen
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Isolier-Fenster

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

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 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