

Arndtstraße 50/44, 1120 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55257

## **ERSTBEZUG mit ca. 8 m<sup>2</sup> LOGGIA | 3-Zimmer Neubau | Fernwärme | TG-Stellplatz optional | Nachhaltiges Wohnbauprojekt**



Ihr Ansprechpartner

**Learco Andrea Tews, MSc (WU)**

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 24 79 331

[learco.tews@riwog.at](mailto:learco.tews@riwog.at)

[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

## ERSTBEZUG mit ca. 8 m<sup>2</sup> LOGGIA | 3-Zimmer Neubau | Fernwärme | TG-Stellplatz optional | Nachhaltiges Wohnbauprojekt



### Lage

Längenfeldgasse (U4/U6) | Meidlinger Markt | Steinbauerpark

### NACHHALTIGES WOHNBAUPROJEKT IM HIPPEN MEIDLING

### BEZUGSFERTIG

In diesem **zukunftsweisenden Wohnprojekt** im **angesagten Meidling**, an der Ecke zur Längenfeldgasse **entstanden 78 Wohnungen und 2 Ateliers** mit **verschiedenen Raumgrößen** und eignen sich aufgrund der **intelligenten Grundrissplanung** **perfekt für Singles, Paare und Familien**. Zusätzlich entstanden **31 Tiefgaragenstellplätze**. Die **modernen Wohneinheiten** sind mit **Parkett und Fußbodenheizung** ausgestattet. Das sorgt nicht nur für **warme Füße**, auch die **Energiekosten können dank Fernwärme gesenkt** werden. **Außenliegender, elektrisch gesteuerter Sonnenschutz und Klimaanlage im Dachgeschoß** versprechen **perfekt temperierte Sommertage**. Die **hochwertig ausgestatteten Bäder** wurden als **wahre Wohlfühlzonen** konzipiert. Eine **perfekte Symbiose aus Funktionalität und Design** verstärkt dabei den **Wellness-Faktor**.

Der **Großteil der Wohnungen** verfügt über einen **Garten, einen Balkon oder eine Terrasse** – mit **Blick in den grünen Innenhof** oder auf das **urbane Treiben der Stadt**. **Bodentiefe Fenster** verbinden den **Innenraum** mit dem **Freibereich** und ermöglichen **freie Sicht nach draußen**. **Lichtdurchflutete Wohnräume** sorgen für eine **angenehme Atmosphäre** und ein **gesundes Raumklima**. **Allen Bewohnern** steht ein **hauseigener Freizeitraum mit Küche** zur Verfügung.

Im **Mittelpunkt dieses Neubauprojekts** standen die **Erschaffung von nachhaltigem Lebensraum** und das **Wohlbefinden der zukünftigen Bewohner**. Neben der **Optimierung der Nutzungsdauer** der Immobilie, wurde beim **Bauen auf die Minimierung des Verbrauchs von Energie und natürlicher**

**Ressourcen geachtet.** Der **Entwickler übernimmt damit die Verantwortung** für **zukünftigen Generationen**. Er ist **Mitglied der ÖGNI (Österreichische Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft)** und so wurde das Projekt bereits für die **Kategorie DGNB Gold vorzertifiziert**.

Das **hippe Viertel rund um den Meidlinger Markt**, der **das ganze Jahr über für kulinarische Vielfalt** sorgt, ist dank seiner **lebendigen Nachbarschaft** und **perfekten Anbindung** vor allem bei **Entrepreneuren, Jungdesignern** und **innovativen Gastronomen** beliebt. Aber auch die **Klubkultur, Wirtshäuser** und **Beisl** kennzeichnen den **Charakter des 12. Bezirks**. **Unweit der Arndtstraße** findet man den **legendären U4 Nachtclub**, in dem sich in der Vergangenheit Größen wie **Falco** und **Kurt Cobain die Seele aus dem Leib gesungen** haben. Für **Erholung sorgen der Nahe gelegene Schlosspark** und das **Theresienbad**. **Gleich um die Ecke** befindet sich die **Station Längenfeldgasse**, bei der sich die **U-Bahnlinien U4, U6** und die **Buslinie 12A** kreuzen. **Fußläufig erreichbar sind auch die Linie 62, die Badner Bahn** sowie einige **weitere innerstädtische Buslinien**. Zum **Bahnhof Meidling** gelangen Sie nach einem **kurzen Fußweg von 15 Minuten**.

## PROJEKT

- **78 Eigentumswohnungen** und **2 Ateliers/Büro/Ordination**
- **2 bis 4 Zimmer** mit Größen von **ca. 40 bis 129 m<sup>2</sup>**
- **Gärten, Balkone** und **Terrassen**
- **Modern ausgestatteter Gemeinschaftsraum**
- **31 Tiefgaragenstellplätze (optional zu erwerben)**
- **Energieklasse B** (HWB 26,4 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 0,73)
- **Ideal für Anleger und Eigennutzer**

## HIGHLIGHTS

- **Eichenparkettböden**
- **Fernwärme**
- **Fußbodenheizung**
- **Außenliegender elektrischer Sonnenschutz**
- **Klimaanlage** im DG
- **Paketboxenanlage**
- **Videogegegsprechanlage**
- **praktische Zentralschlossanlage** (ein Schlüssel sperrt alles)
- **E-Mobilität**
- **Photovoltaik** am Dach
- **Regionale Baustoffe**
- **DGNB Gold** vorzertifiziert
- **Meidlinger Markt** **ca. 7 Gehminuten** entfernt
- **U4/U6 Station Längenfeldgasse** in **ca. 3 Minuten zu Fuß** erreichbar
- **ca. 10 Minuten** öffentlich bis **Schönbrunn**
- **ca. 12 Minuten** öffentlich in die **Innere Stadt**
- **Billa & Penny fußläufig erreichbar**

## INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 68 m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 3

- **LOGGIA:** ca. 8,2 m<sup>2</sup>
- **EINLAGERUNGSRAUM:** ca. 1,3 m<sup>2</sup>
- **AUSRICHTUNG:** Südost
- **GESCHOSS:** 3.OG

**Betriebskosten:** € 154,92 inkl. 10% USt. p.M. derzeit

**WE-Rücklage:** € 35,04 p.M. derzeit

**Kaufpreis Eigennutzer (WHG):** 485.800,00 €

**Kaufpreis Anleger netto (WHG):** 445.600,00 € zzgl. 20% USt.

**Kaufpreis TG-Stellplatz Eigennutzer:** 28.000,00 € Duplex (unten) | 30.000,00 € Duplex (oben) | 38.000,00 € bzw. 42.000,00 Einzelstellplatz

**Vertragserrichtung:** Gebunden | 1,5% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust. zzgl. Barauslagen zzgl. Beglaubigungskosten

**Provision:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Bei den Fotos handelt es sich um Fotos einer anderen Einheit im Projekt mit gleichem Grundriss und gleicher Ausstattung.

*Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Projekt näher bringen zu dürfen.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 68,17 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Kellerfläche:	ca. 1,36 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	ab sofort
Loggiafläche:	ca. 8,28 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Etage:	3. Etage	Möbiliar:	nicht möbliert
Zimmer:	3	Heizung:	Fußbodenheizung
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Bauart:	Neubau
Abstellräume:	1	Zustand:	Erstbezug
Keller:	1	Baujahr:	2024
Loggien:	1	Ausrichtung:	Südosten
		Energieausweis	
		Gültig bis:	26.08.2031
		HWB:	<b>B</b> 26,4 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>A</b> 0,73

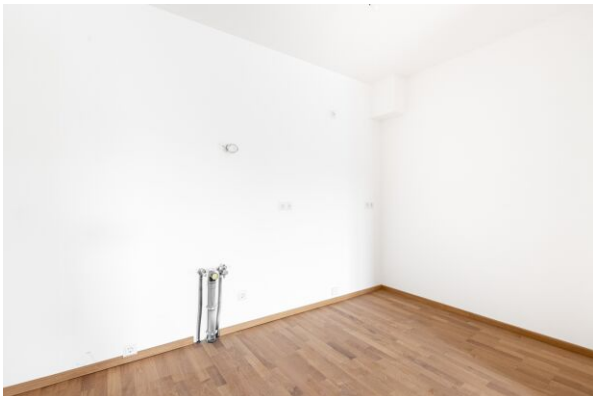
## Ausstattung

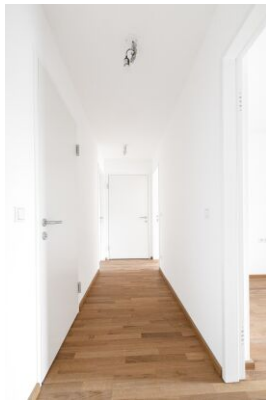
Boden:	Estrich, Fliesen, Fertigparkett	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette
Befeuerung:	Fernwärme	Bad:	Badewanne, Dusche
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung	Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum, Kinderspielplatz

## Preisinformationen

Kaufpreis:	485.800,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	140,84 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Reparaturrücklage:	35,04 €	Vertragserrichtungskosten:	Gebunden   1,5% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust. zzgl. Barauslagen zzgl.
Umsatzsteuer:	14,08 €		Beglaubigungskosten
Monatliche Gesamtbelastung:	189,96 €	Provision:	17.488,80 € inkl. 20% USt.

## Weitere Fotos

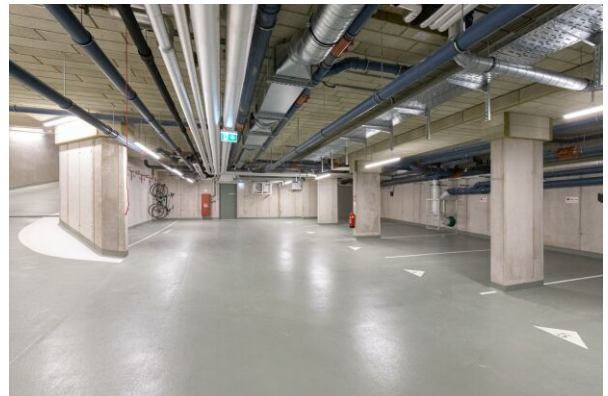
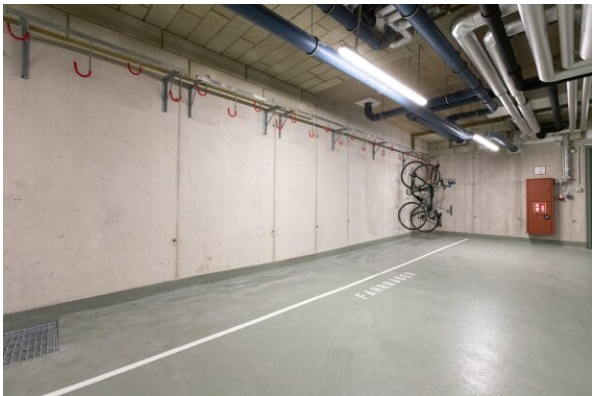






**KINDER- U.  
JUGENDSPIELRAUM**

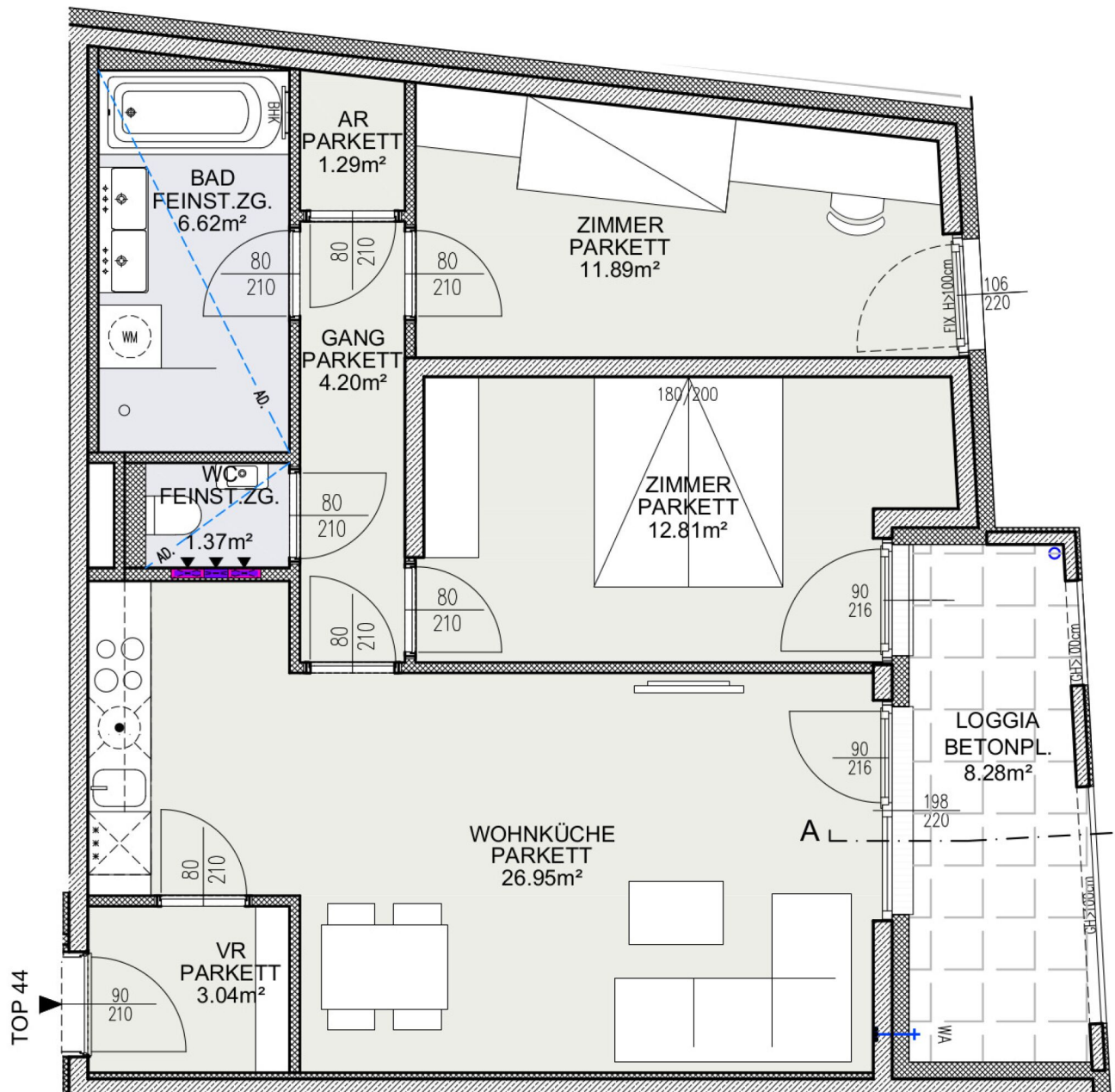








## Pläne



FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

# Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

## Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter – Tochter Power Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at