Arndtstraße 50/72, 1120 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55274

ERSTBEZUG MIT TRAUMBLICK INKL. STEFFL-BLICK | DG-Maisonette mit ca. 27 m² TERRASSE | TG-Stellplatz optional | Nachhaltiges Wohnbauprojekt





Ihr Ansprechpartner

Learco Andrea Tews, MSc (WU)

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 24 79 331

learco.tews@riwog.at

www.riwog.at

ERSTBEZUG MIT TRAUMBLICK INKL. STEFFL-BLICK | DG-Maisonette mit ca. 27 m² TERRASSE | TG-Stellplatz optional | Nachhaltiges Wohnbauprojekt





Lage

Längenfeldgasse (U4/U6) | Meidlinger Markt | Steinbauerpark

NACHHALTIGES WOHNBAUPROJEKT IM HIPPEN MEIDLING

BEZUGSFERTIG

!!SICHERN SIE SICH EINE DER LETZTEN EINHEITEN!!

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 Klimaanlagen 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 Immobile, 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 m²**
- **Gärten, Balkone** und **Terrassen**
- **Modern ausgestatteter Gemeinschaftsraum**
- **31 Tiefgaragenstellplätze (optional zu erwerben)**
- **Energieklasse B** (HWB 26,4 kWh/m2a, fGEE 0,73)
- **Ideal für Anleger und Eigennutzer**

HIGHLIGHTS

- **Eichenparkettböden**
- **Fernwärme**
- **Fußbodenheizung**
- **Außenliegender elektrischer Sonnenschutz**
- **Klimaanlage** im DG
- **Paketboxenanlage**
- **Videogegensprechanlage**
- 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. 128 m²
- **ZIMMER:** 3
- **TERRASSE:** ca. 27,4 m²
- **EINLAGERUNGSRAUM:** ca. 2,3 m²
- **AUSRICHTUNG:** Südwest/Nordwest/Nordost
- **GESCHOSS:** 1.DG + 2.DG

Betriebskosten: € 309,84 inkl. 10% USt. p.M. derzeit
WE-Rücklage: € 70,08 p.M. derzeit

Kaufpreis Eigennutzer (WHG): € 990.000,00

Kaufpreis Anleger netto (WHG): € 906.700,00 zzgl. 20% USt.

Kaufpreis TG-Stellplatz Eigennutzer: ab € 28.000,00

Vertragserrichtung: Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH (1,5 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % Ust., zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten)

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

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. 128,02 m²
Kellerfläche:	ca. 2,3 m²
Terrassenfläche:	ca. 27,46 m²
Etage:	1. DG / 1.DG + 2.DG
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	2
Abstellräume:	2
Keller:	1
Terrassen:	1

Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Beziehbar:	ab sofort
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Mobiliar:	nicht möbliert
Heizung:	Fußbodenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	2024
Energieausweis:	
Gültig bis:	26.08.2031
HWB:	B 26,4 kWh/m²a
fGEE:	A 0,73

Ausstattung

Boden:	Estrich, Fliesen, Fertigparkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Fernwärme
Belüftung:	Klimaanlage
Balkon:	Nordwestbalkon / -terrasse
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Rollladen, Doppel- / Mehrfachverglasung
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
WCs:	Toilette, Gäste-WC
Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Kinderspielplatz

Preisinformationen

Kaufpreis:	990.000,00 €

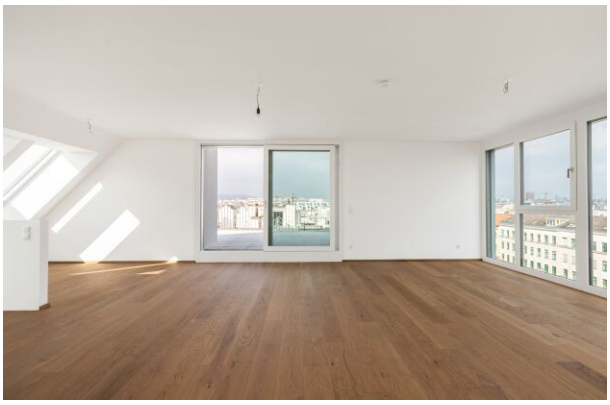
Betriebskosten:	281,67 €
Reparaturrücklage:	70,08 €
Umsatzsteuer:	28,17 €
Monatliche Gesamtbelastung:	379,92 €

Reparaturrücklage:	27.661,43 € per 31.12.2025

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	Vertragserrichtung: Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH (1,5 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % Ust., zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten)
Provision:	35.640,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos

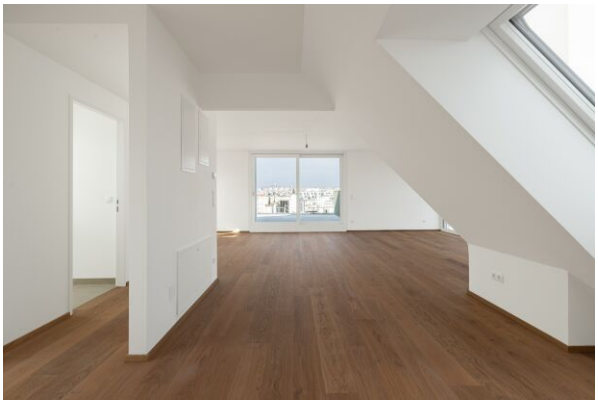


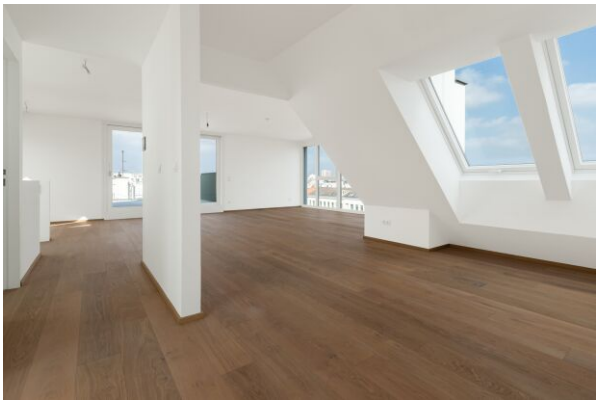








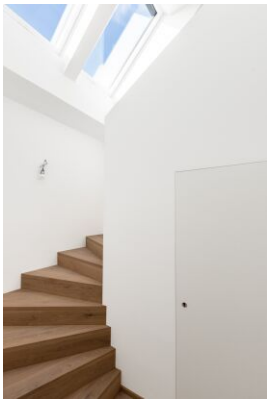








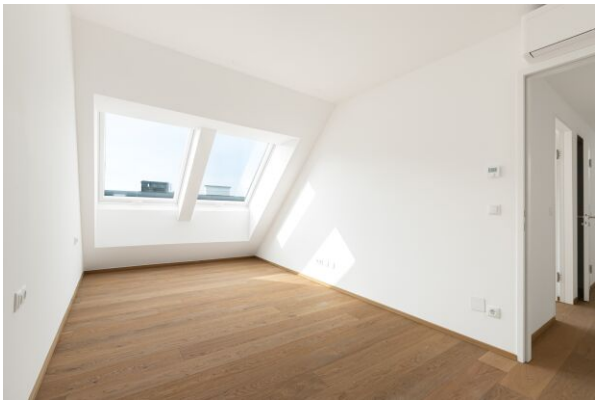






RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

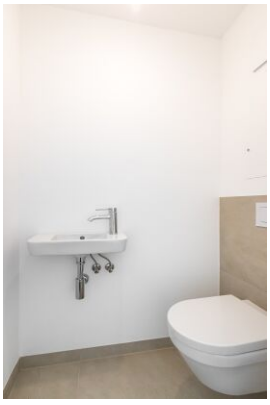












RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX













RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX



KINDER- U.
JUGENDSPIELRAUM

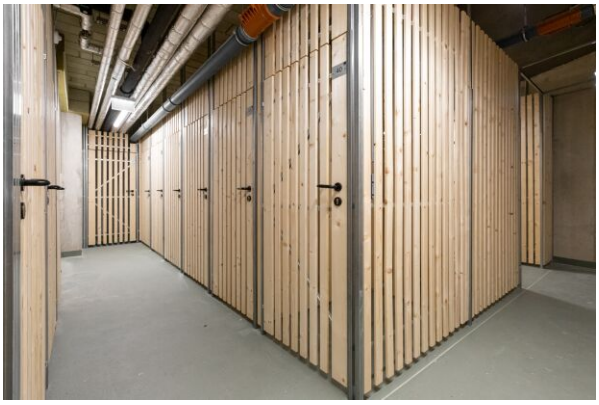


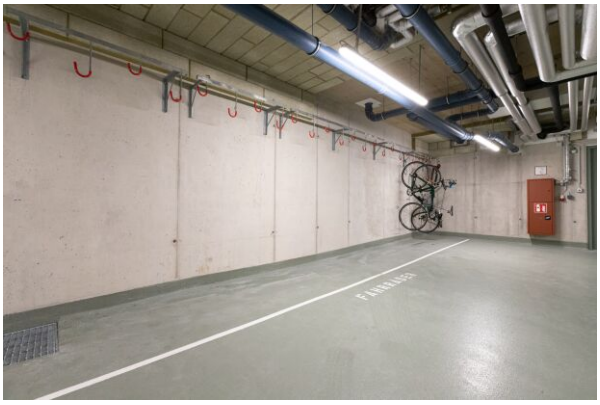


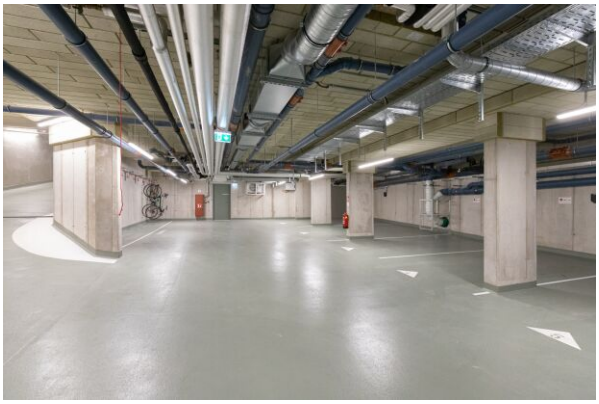


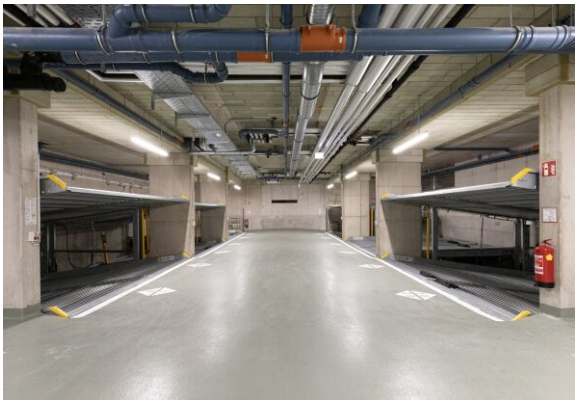


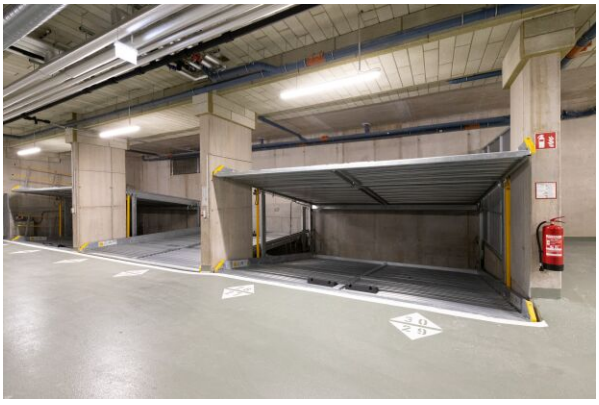
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX









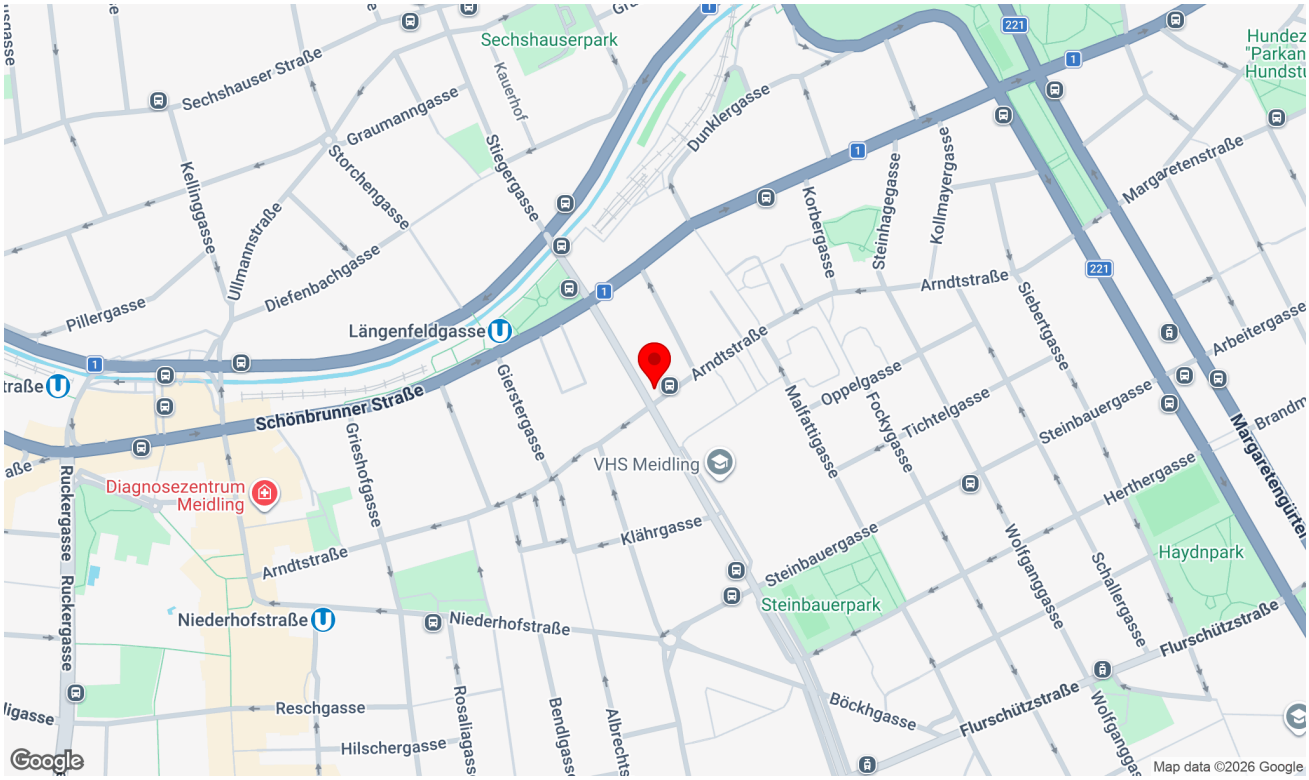




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

Arndtstraße 50/72, 1120 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	100 m
Apotheke	200 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.150 m

Nahversorgung

Supermarkt	50 m
Bäckerei	225 m
Einkaufszentrum	500 m

Verkehr

Bus	25 m
U-Bahn	175 m
Straßenbahn	550 m
Bahnhof	200 m
Autobahnanschluss	3.150 m

Kinder & Schulen

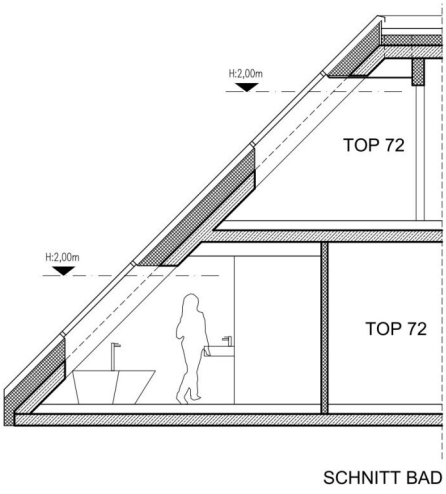
Schule	150 m
Kindergarten	350 m
Universität	150 m
Höhere Schule	575 m

Sonstige

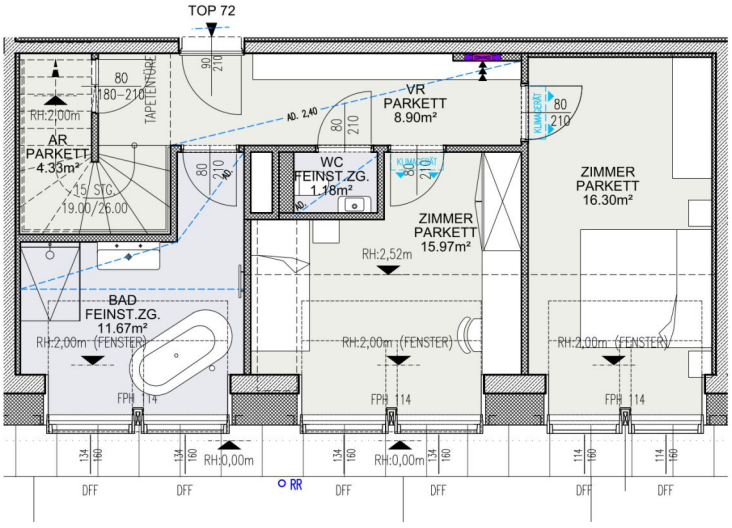
Geldautomat	200 m
Bank	550 m
Post	300 m
Polizei	150 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

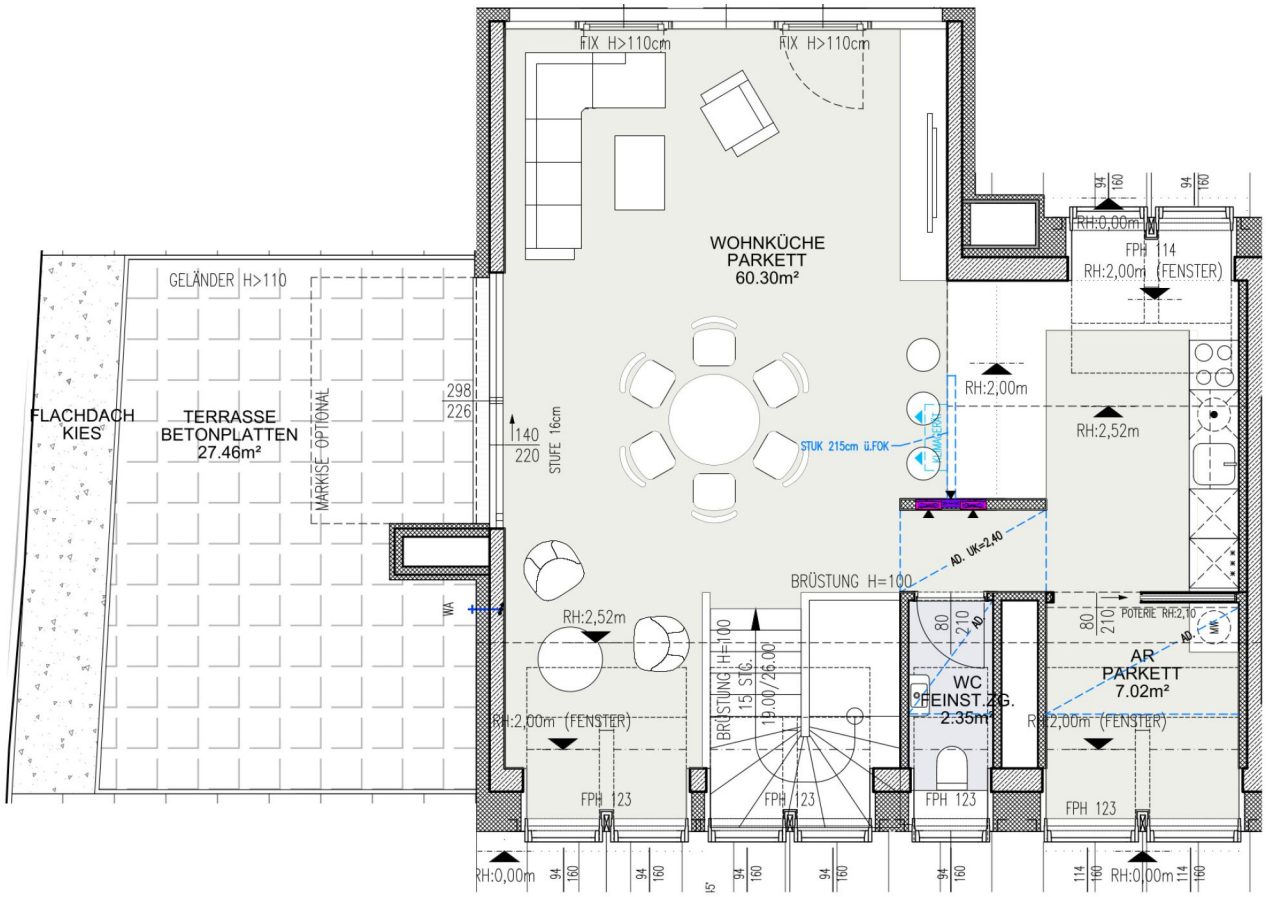
Pläne



SCHNITT BAD



RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX



RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

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