

Begehrte 2-Zimmer Wohnung in Toplage



Objektnummer: 91389

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arndtstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,90 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	20,70 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	262.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien

T +4315127690 DW 411
H +43664 83 73 481

Gerne stehe ich Ihnen für
Verfügung.

ngstermin zur









Wohnungsgrundrisse

TOP B6



WOHNEN	51,9 m ²
GARTEN	20,7 m ²
SUMME	72,6 m²

IM ZUGE DER DETAILPLANUNG SIND MINIMALE ABWEICHUNGEN ZU DEN DARSTELLUNGEN MÖGLICH. DIE EINRICHTUNG IST NICHT BESTANDTEIL DES OBJEKTES.

VERKAUFSPLAN 1:100 BAUTEIL B ERDGESCHOSS 29.01.2015			RIEPL KAUFMANN BAMMER ARCHITEKTUR
---	--	--	--

Objektbeschreibung

Urbanes Investment mit Garten. Ruhig gelegen bei der U4

In unmittelbarer Nähe zur U-Bahn-Station Längenfeldgasse (U4/U6) gelangt eine befristet vermietete 2-Zimmer-Wohnung zum Verkauf.

Ein Objekt, das urbanen Komfort mit einer überraschend ruhigen Wohnsituation verbindet – gelegen in einer modernen Wohnanlage mit weitläufigem Innengarten.

Die Wohnung befindet sich im Erstbezug eines Neubauprojekts und ist Teil einer architektonisch klar strukturierten Anlage mit mehreren Baukörpern und hofseitiger Orientierung. Abseits des Straßenraums, eingebettet in Grün, entfaltet sich hier eine angenehm zurückgezogene Wohnqualität.

Ein besonderes Merkmal ist der entzückende, südseitig ausgerichtete Eigengarten, der der Wohnung eine seltene Mischung aus Privatsphäre, Licht und Freiraum verleiht – ein starkes Argument in der Vermietung wie auch in der langfristigen Wertentwicklung.

Solide Vermietung - Nachhaltige Qualität

Die Wohnung ist befristet vermietet und eignet sich ideal als stabiles Anlageobjekt in gefragter Lage. Die moderne Neubausubstanz, zeitgemäße Grundrisse und hochwertige Ausstattung sorgen für nachhaltige Vermietbarkeit.

Zur Ausstattung zählen unter anderem:

- vollständig ausgestattete Marken-Einbauküche
- Parkettböden in den Wohnräumen
- keramische Fliesen in den Nassbereichen
- modernes Bad mit Wanne oder Dusche
- Fußbodenheizung
- alternative Warmwasseraufbereitung mittels Solarenergie
- Außenjalousien als Sonnenschutz
- Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner

Das Wohnhaus verfügt über Lift, Kellerabteile, eine gemeinschaftliche Waschküche sowie eine Tiefgarage. Ein Stellplatz kann optional angemietet werden. Der Zugang zu den Wohnungen ist barrierefrei ausgeführt.

Lage mit Substanz

Die Meidlinger Hauptstraße, die Arcade Meidling, Apotheken und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Verkehrsanbindung ist exzellent: Mit der U-Bahn direkt vor der Haustür erreicht man das Stadtzentrum in wenigen Minuten – ein entscheidender Vorteil für Mieter wie Investoren.

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

EUR 262.500,- netto zzgl. 20% USt.

Die Wohnung wird derzeit durch einen befristeten Mietvertrag bis 31.7.2026 vermietet.

Der aktuelle Mietertrag dieser Wohnung liegt bei:

EUR 667,40 netto/ pro Monat

Fertigstellung: bereits erfolgt

3% Kundenprovision

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <250m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap