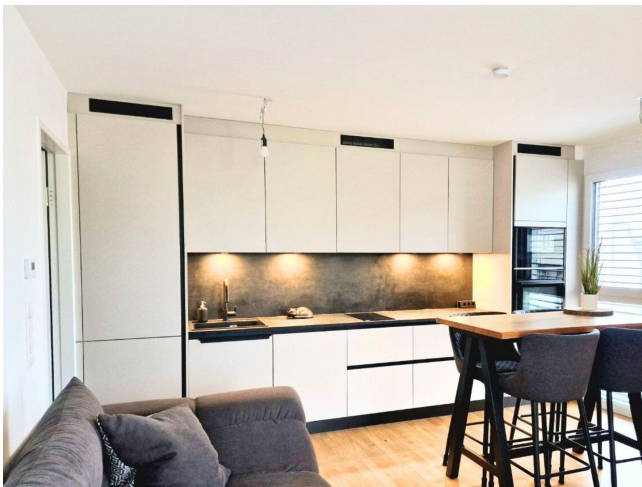


Exposé

Wohnung in Wien

**Privat & provisionsfrei: 2-Zimmer-Neubau nahe U4/U6
mit Küche und Garagenplatz**



Objekt-Nr. OM-415194

Wohnung

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas

Arndtstrasse 50 Längenfeldgasse 7
1120 Wien
Wien
Österreich

| | |
|---------------|-----------|
| Baujahr | 2024 |
| Zimmer | 2,00 |
| Wohnfläche | 54,37 m² |
| Energieträger | Fernwärme |
| Übernahme | sofort |
| Zustand | Neuwertig |

| | |
|-------------------|-----------------|
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Etage | 5. OG |
| Tiefgaragenplätze | 1 |
| Heizung | Fußbodenheizung |
| | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Privatverkauf - keine Maklerprovision.

Die auf den Fotos abgebildeten Möbel dienen ausschließlich der Darstellung (Home Staging) und sind nicht Bestandteil des Verkaufs.

Die ca. 54,37 m² große 2-Zimmer-Wohnung mit einer ca. 6,24 m² Loggia befindet sich im 5. Liftstock eines Neubaus nahe der U4/U6-Station Längenfeldgasse im 12. Wiener Gemeindebezirk (Meidling).

Ideal für Eigennutzer oder zur Vermietung, mit der Möglichkeit zur Einrichtung von zwei Homeoffice-Arbeitsplätzen.

Raumaufteilung (Wohnfläche ca. 54,37 m²):

- Vorraum und Gang (Raumhöhe ca. 2,20 m)
- Schlafzimmer (Raumhöhe ca. 2,52 m)
- Badezimmer mit Duschbadewanne (Raumhöhe ca. 2,20 m)
- Separates WC (Raumhöhe ca. 2,20 m)
- Abstellraum (Raumhöhe ca. 2,20 m)
- Wohnküche (Raumhöhe ca. 2,52 m)

Extra:

Loggia ca. 6,24 m² mit neuem Gartenmöbel-Set (Kauf auf Wunsch möglich)

Zur Wohnung gehören:

- Separates Kellerabteil (ca. 1,37 m²) mit Schwerlast-Eckregal (Kauf auf Wunsch möglich)
- KFZ-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage (oberer Stellplatz auf einer Hebebühne), im Preis inkludiert (Wert: EUR 30.000)

Monatliche Betriebskosten: EUR 151,79

Betriebskosten KFZ-Stellplatz: EUR 14,56

Bei Interesse an weiteren Informationen oder einer Besichtigung bitte ich um Kontaktaufnahme (telefonisch erreichbar: Mo-So, 9-20 Uhr).

Makleranfragen oder Terminvereinbarungen durch Makler sind nicht erwünscht.

Private sale. No real estate agent commission.

The furniture shown in the photos is for staging purposes only and is not included in the sale.

The approximately 54.37 m² 2-room (1 bedroom, 1 combined kitchen and living room) apartment with an approximately 6.24 m² loggia is located on the 5th floor (with elevator) of a newly built residential building, close to the U4/U6 Längenfeldgasse underground stations in Vienna's 12th district (Meidling).

Ideal for personal use or for rental, with the possibility to set up two home office workstations.

Apartment layout (approx. 54.37 m² living space):

- Entrance hall and corridor (ceiling height approx. 2.20 m)
- Bedroom (ceiling height approx. 2.52 m)

- Bathroom with shower-bathtub combination (ceiling height approx. 2.20 m)
- Separate toilet (ceiling height approx. 2.20 m)
- Storage room (ceiling height approx. 2.20 m)
- Open-plan living kitchen (ceiling height approx. 2.52 m)

Extra:

Loggia approx. 6.24 m² with a new outdoor furniture set (purchase optional).

Included with the apartment:

- Separate basement storage unit (approx. 1.37 m²) with heavy-duty corner shelving (purchase optional)
- One parking space in the building's underground garage (upper platform on a car lift), included in the purchase price (€30,000)

Monthly operating costs:

- Apartment: €151.79
- Parking space: €14.56

For further information or to arrange a viewing, please contact me (available by phone: Monday–Sunday, 9:00 a.m. – 8:00 p.m.).

PLEASE NO CALLS FROM REAL ESTATE AGENTS / NO AGENT APPOINTMENTS.

Ausstattung

Ausstattung Wohnung:

- 5. Obergeschoss mit Lift
- Neue, hochwertige Einbauküche

Küchenausstattung:

- Neff Einbau-Kühl-Gefrier-Kombination (No Frost)
- Miele XXL-Geschirrspüler
- Falmec Dunstabzug mit LED-Beleuchtung
- Neff Domino-Kochfeld (Flex-Induktion)
- Neff Einbau-Mikrowelle (Türanschlag rechts)
- Neff Einbaubackofen mit versenkbarer Tür, integrierter Heißluftfritteuse und Pyrolyse
- LED-Unterbauleuchte, dimmbar mit Touch-Schalter

Für die Küche und Geräte bestehen mehrjährige Garantien. Gerätebetriebsanleitungen sowie der originale Küchenfronten-Lack sind vorhanden.

•Badezimmer mit hochwertigen Sanitärobjekten, ca. 190 cm Sanitäracryl-Duschbadewanne mit verflieser Regal-/Sitzbank, Waschbecken mit Armatur, Spiegel, Waschmaschinen-/Trockneranschluss, Badlüfter mit Feuchtigkeitssensor sowie elektrischem Handtuchheizkörper

- WC: Tiefspül WC, zusätzliche Wandverfliesung auf der Waschbeckenseite, inklusive Spiegel und Waschtischkombi, Lüfter mit Nachlaufrelais
- Eichenparkettböden, Fliesen in Bad und WC
- Kunststoff-Alu-Fenster

- Außenliegender Sonnenschutz mit Fernbedienung
- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Klimagerät-Installation ist möglich

Wohnhaus:

- Neubau (Baujahr 2024)
- Energieausweis: HWB Ref SK Energieklasse B, fGEE SK Energieklasse A, gültig bis 26.08.2031
- Videogegensprechanlage inkl. Smartphone-App
- Postkastenanlage mit Paketbox und App-Anbindung
- Kinder und Jugendspielraum bzw. Gemeinschaftsraum mit Küche/WC und einem Sporteck (Sprossenwand mit Turnmatten) steht Bewohnern zur Verfügung
- Fahrradabstellplatz in der Garage
- Barrierefreier Zugang

Apartment features:

- 5th floor with elevator
- New, high-quality fitted kitchen

Kitchen equipment:

- Neff built-in fridge-freezer (No Frost)
- Miele XXL dishwasher
- Falmec extractor hood with LED lighting
- Neff Domino flex induction cooktop
- Neff built-in microwave (hinged door on the right)
- Neff built-in oven with retractable door, integrated air fryer, and pyrolytic self-cleaning
- Dimmable LED under-cabinet lighting with touch control

Kitchen warranty, additional appliance warranties, operating manuals, and original kitchen front paint are available.

•Bathroom with high-quality sanitary fittings: approx. 190 cm sanitary acrylic shower-bathtub with tiled shelf/seating area, bathroom sink with chrome faucet and mirror, washing machine/dryer connections, bathroom fan with humidity sensor, and electric bathroom towel radiator

•Separate WC: deep-flush toilet, additional wall tiling on the bathroom sink side, vanity unit with mirror, and ventilation fan

- Oak parquet flooring; tiles in bathroom and WC
- Aluminum-plastic windows
- External sun protection with remote control
- Underfloor heating (district heating)
- Installation of air conditioning units is possible

Building:

- New construction (2024)

- Energy performance certificate values: HWB Ref SK: Energy Class B, fGEE SK: Energy Class A, valid until 26 August 2031

- Video intercom system (with additional mobile app for call management)

- Mailbox with parcel box (with mobile app)

- Children's and youth playroom / communal room with kitchen and WC, including a sports area (wall bars with gym mats)

- Bicycle storage in the garage

- Barrier-free access

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Lage

Infrastruktur (fußläufig):

- Bipa, Penny: 1 Minute

- Kindergarten: 1 Minute

- VHS Meidling: 2 Minuten

- Volksschule: 3 Minuten

- Apotheke, Hausarzt: 4 Minuten

- Billa: 4 Minuten

- Hofer: 6 Minuten

- Interspar: 7 Minuten

- Diefenbach-Gymnasium: 7 Minuten

- Mittelschule: 8 Minuten

- Meidlinger Markt: 8 Minuten

- Theresienbad: 12 Minuten

- Fitnessstudio (bekannte Kette): 13 Minuten

Öffentliche Anbindung:

- Bus: 12A (Arndtstraße) - 1 Gehminute

- U-Bahn: U4/U6 Längenfeldgasse - 4 Gehminuten

- Straßenbahn: 6, 18 - Margaretengürtel oder Arbeitergasse, Gürtel (11 Gehminuten entfernt)

Infrastructure:

- Bipa, Penny - 1-minute walk

- Kindergarten - 1-minute walk

- Adult Education Center (VHS Meidling) - 2-minute walk

- Primary school - 3-minute walk
- Pharmacy, General practitioner - 4-minute walk
- Billa - 4-minute walk
- Hofer - 6-minute walk
- Interspar - 7-minute walk
- Diefenbach-Gymnasium - 7-minute walk
- Secondary school - 8-minute walk
- Meidling Market - 8-minute walk
- Theresienbad (Swimming pool) - 12-minute walk
- Gym (chain brand) - 13-minute walk

Public transport connections:

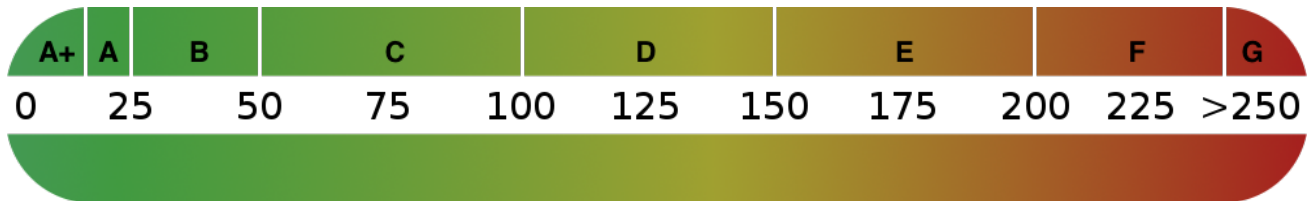
- Bus: 12A - Arndtstrasse (1-minute walk)
- Underground: U4/U6 Längenfeldgasse - 4-minute walk
- Tram: Lines 6 and 18 - Margaretenguertel or Arbeitergasse/Guertel (11-minute walk)

Infrastruktur:

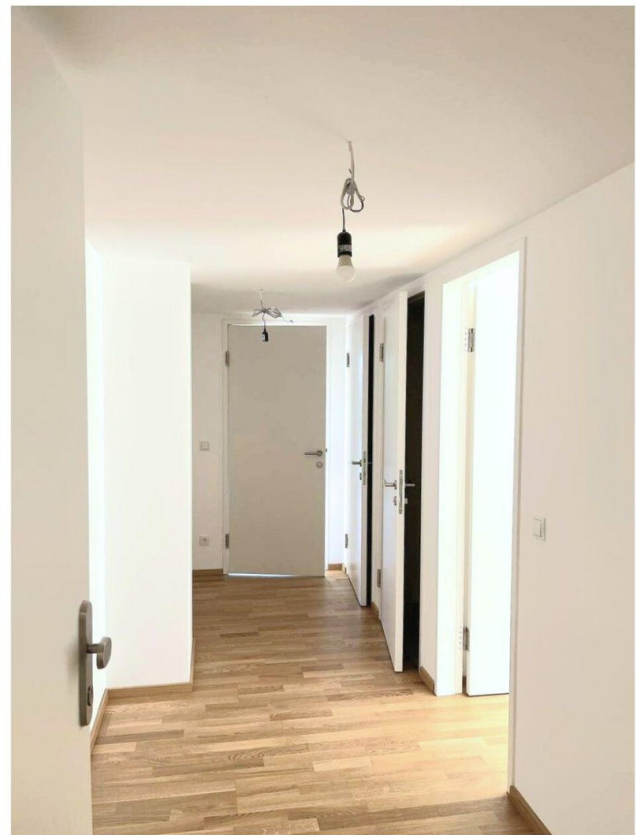
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 26,40 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | B |

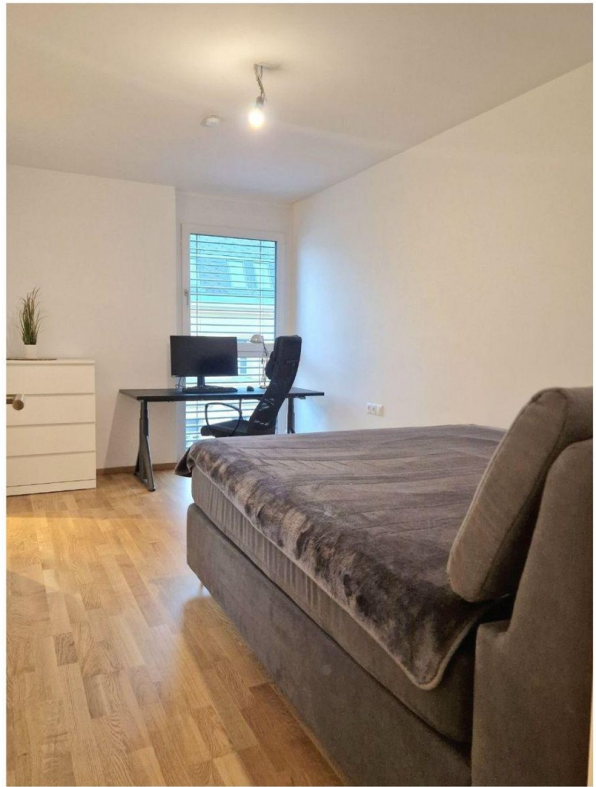


Exposé - Galerie



Vorraum und Flur

Exposé - Galerie

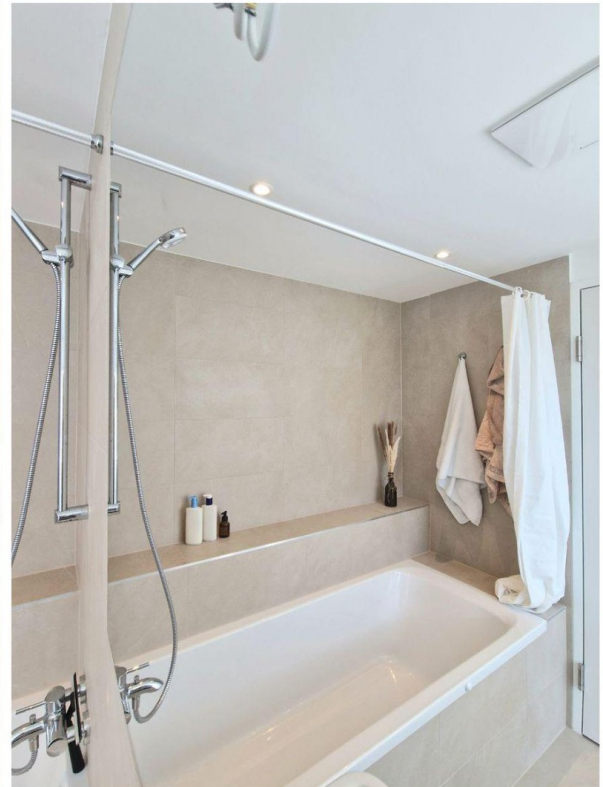


Schlafzimmer, Sicht vom Flur

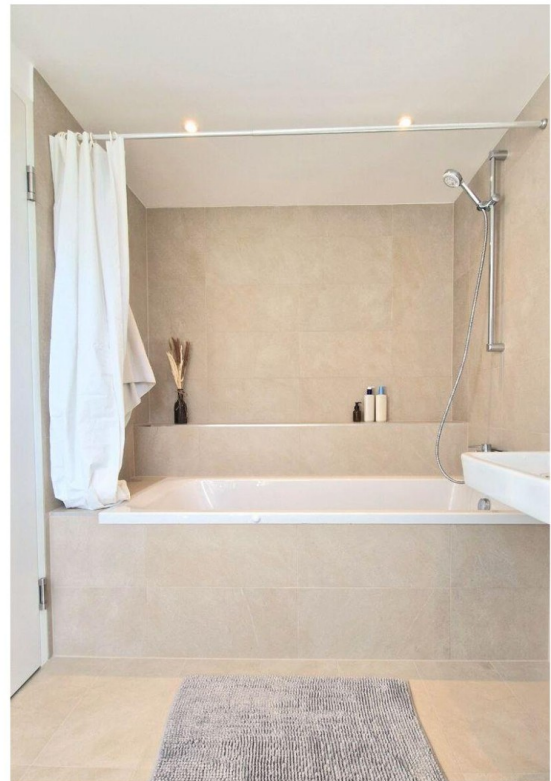


Schlafzimmer, Sicht vom Bad

Exposé - Galerie



Bad, Waschbecken



Badewanne, Badheizkörper

Exposé - Galerie



Waschmaschine/Trockner Bereich



Separates WC

Exposé - Galerie



Abstellraum



Homeoffice, Loggia, Wohnbereich

Exposé - Galerie



Loggia und Aussicht



Exposé - Grundrisse

