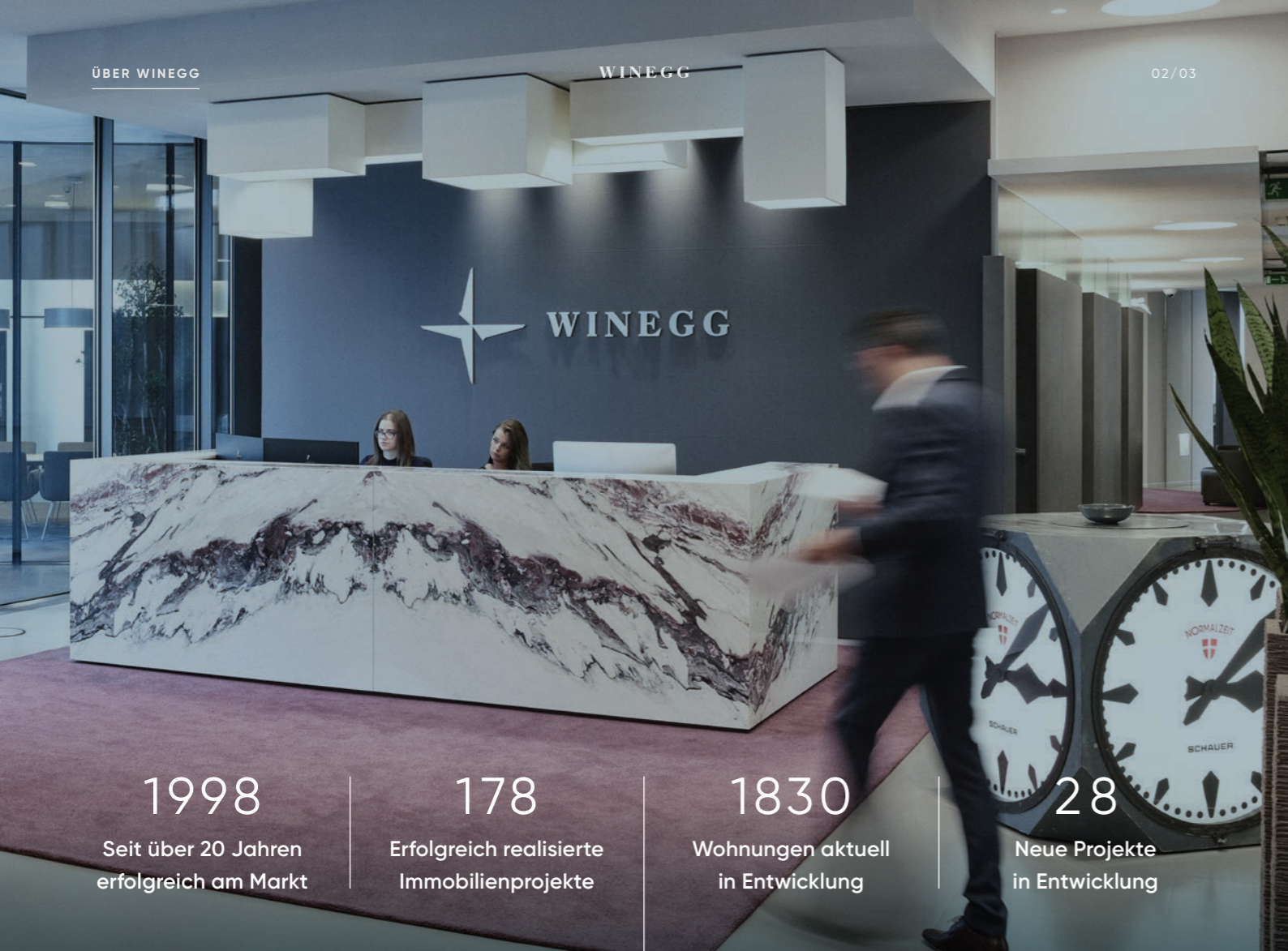


# ARNDTSTRASSE 50

1120 WIEN

PROVISIONSFREI  
BIS  
31.10.2024

URBANES WOHNEN IN MEIDLING – MODERN UND MITTENDRIN  
[WWW.ARNDTSTRASSE50.AT](http://WWW.ARNDTSTRASSE50.AT)



1998

Seit über 20 Jahren erfolgreich am Markt

178

Erfolgreich realisierte Immobilienprojekte

1830

Wohnungen aktuell in Entwicklung

28

Neue Projekte in Entwicklung

## BLEIBENDE WERTE FÜR GENERATIONEN

### WERTSCHÖPFUNG MIT SUBSTANZ

Wir sind Investor, Projektentwickler, qualitätsbewusster Bauträger und Makler. Seit 1998 konzipieren, revitalisieren und vermitteln wir hochklassige Immobilien in Bestlagen und schaffen damit bleibende Werte für Generationen. In Österreich und darüber hinaus.

## UNSERE KERNGESCHÄFTE IM ÜBERBLICK

### SPEZIALISIERT AUF

ZINSHÄUSER / ALTBAU  
BAUTRÄGER / NEUBAU  
IMMOBILIEN / VERMITTLUNG  
LIEGENSCHAFTSANKAUF  
LIEGENSCHAFTSMANAGEMENT

Wer langfristig investieren möchte, ist bei uns richtig. Denn WINEGG-Immobilien gewinnen an Wert und haben Zukunft.

[WWW.WINEGG.AT](http://WWW.WINEGG.AT)

# ARNDTSTRASSE 50

1120 WIEN



## STILPRÄGENDES ENSEMBLE

Das zukunftsweisende Wohnprojekt im angesagten Meidling, an der Ecke zur Längenfeldgasse, beeindruckt mit moderner Ausstattung, flexiblen Grundrissen und attraktiven Freibereichen. Allen Bewohnern steht ein hauseigener Freizeitraum mit Küche zur Verfügung. Das hippe Viertel rund um den Meidlinger Markt ist dank seiner lebendigen Nachbarschaft und perfekten Anbindung vor allem bei Entrepreneuren, Jungdesignern und innovativen Gastronomen beliebt.

**78 Eigentumswohnungen und 2 Ateliers**

**2 bis 4 Zimmer mit Größen von ca. 40 bis 129 m<sup>2</sup>**

**Gärten, Balkone und Terrassen**

**Modern ausgestatteter Gemeinschaftsraum**

**31 Tiefgaragenstellplätze**

**Energieklasse B (HWB 26,4 kWh/m<sup>2</sup>a, f<sub>GEE</sub> 0,73)**

**Ideal für Anleger und Eigennutzer**



HOFANSICHT

# ERSTKLASSIGE AUSSTATTUNG

## HARMONIE IN DEN EIGENEN VIER WÄNDEN

78 Wohnungen und 2 Ateliers mit verschiedenen Raumgrößen entstehen im 12. Bezirk und eignen sich aufgrund der intelligenten Grundrissplanung perfekt für Singles, Paare und Familien. 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.

Eichenparkettböden

Außenliegender elektrischer Sonnenschutz

Klimaanlage im DG

Paketboxenanlage

Videogegensprechanlage

Smarte Hausverwaltungsapp

E-Mobilität

Photovoltaik am Dach

Regionale Baustoffe



WOHNKÜCHE | TOP 5



WOHNKÜCHE | TOP 72

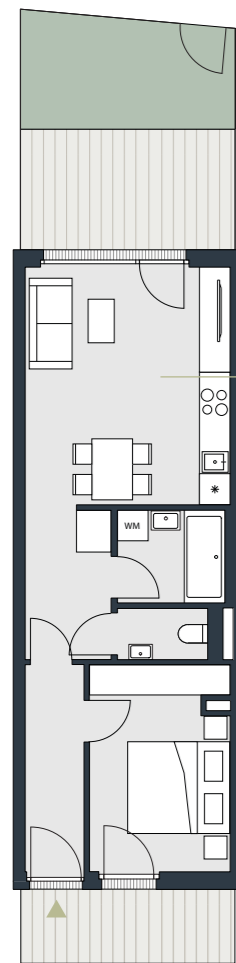
Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand der Ausstattung.

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.

Besonderen Komfort verspricht nicht nur die Gegensprechanlage mit Videofunktion: Die smarte „puck“-App hilft, das Leben in den eigenen vier Wänden bequemer zu gestalten. Von Service- bis zu Schadensmeldungen – das innovative Kommunikationstool gewährleistet einen raschen Austausch zwischen Hausverwaltung und Bewohnern. Ein digitales Infoboard im Eingangsbereich versorgt Sie mit aktuellen Informationen zum öffentlichen Verkehr, zum Wetter sowie zum Grätzel. Eine praktische Paketboxenanlage erleichtert zudem das Empfangen und Versenden von großen Postsendungen.



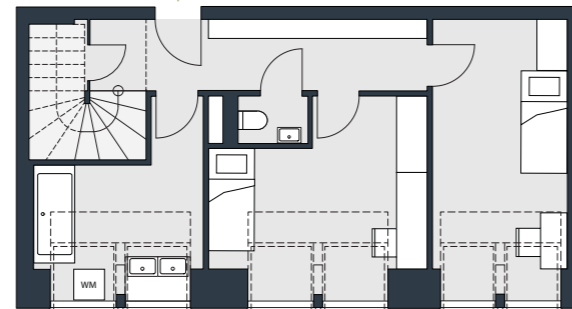
BAD | TOP 15

**Top 5**

2 Zimmer  
Wohnfläche 45,03 m<sup>2</sup>  
Terrasse 15,16 m<sup>2</sup>  
Garten 9,49 m<sup>2</sup>

**Top 15**

2 Zimmer  
Wohnfläche 44,65m<sup>2</sup>  
Balkon 7,39 m<sup>2</sup>



1. Dachgeschoß



2. Dachgeschoß

**Top 72**

4 Zimmer  
Wohnfläche 128,75 m<sup>2</sup>  
Terrasse 27,77 m<sup>2</sup>

# VORSORGE FÜR IHRE ZUKUNFT

2028 WIRD WIEN DIE  
2-MILLIONEN-  
EINWOHNERGRENZE ÜBERSCHREITEN

**WERTSTEIGERENDE INVESTITIONEN**

Wir helfen Ihnen, in eine bessere Zukunft zu investieren und bleibende Werte für die nächsten Generationen zu schaffen. Durch unsere langjährige Erfahrung und hervorragende Marktkenntnis führen wir Sie Schritt für Schritt zu Ihrem optimalen Wohninvestment.

**OPTIONALE DIENSTLEISTUNGEN**

- Erstvermietung bzw. Folgevermietungen
- Steuerrechtliche Beratung und Abwicklung
- Erstellung von nachhaltigen Mietverträgen
- Mieterverrechnung



# NACHHALTIGKEIT DURCH QUALITÄT

**ZUKUNFTSFÄHIGES BAUEN & WOHNEN**

Im Mittelpunkt dieses Neubauprojekts stehen die Erschaffung von nachhaltigem Lebensraum und das Wohlbefinden der zukünftigen Bewohner. Neben der Optimierung der Nutzungsdauer der Immobilie, achten wir beim Bauen auf die Minimierung des Verbrauchs von Energie und natürlicher Ressourcen. WINEGG übernimmt damit die Verantwortung für zukünftigen Generationen. Als Mitglied der ÖGNI (Österreichische Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft) wurde das Projekt bereits für die Kategorie DGNB Gold vorzertifiziert.

**UNSERE STANDARDS**

- Ökologische Qualität
- Ökonomische Qualität
- Soziokulturelle Qualität
- Funktionale Qualität
- Technische Qualität
- Prozessqualität
- Standortqualität

# LAGE & UMGEBUNG

## SPANNENDE VIELFALT MITTEN IN WIEN

Eine bunte Mischung aus Wiener Tradition und hippen Flair zieht Entrepreneur, Designer und Gastronomen an, die den ehemaligen Arbeiterbezirk seit einiger Zeit prägen. Besonderes Highlight ist der Meidlinger Markt, der das ganze Jahr über für kulinarische Vielfalt sorgt. 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.

Auf der Meidlinger Hauptstraße finden Sie alles für den alltäglichen Bedarf. Für Erholung ist der Schönbrunner Schlosspark kaum zu übertreffen, wenn gleich die Kletteranlage am näher gelegenen Bruno-Pittermann-Platz sportliche Herzen höher schlagen lässt. Das nahegelegene Theresienbad eignet sich für Badespaß zu allen Jahreszeiten.

Wesentliche Bildungseinrichtungen, wie öffentliche und private Kinderbetreuung, Volksschule, Neue Mittelschule, Gymnasium und Volkshochschule befinden sich in Fußnähe.

## BESTENS VERNETZT

Ihr Auto können Sie in der hauseigenen Tiefgarage parken, denn das Wohnprojekt ist bestens an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

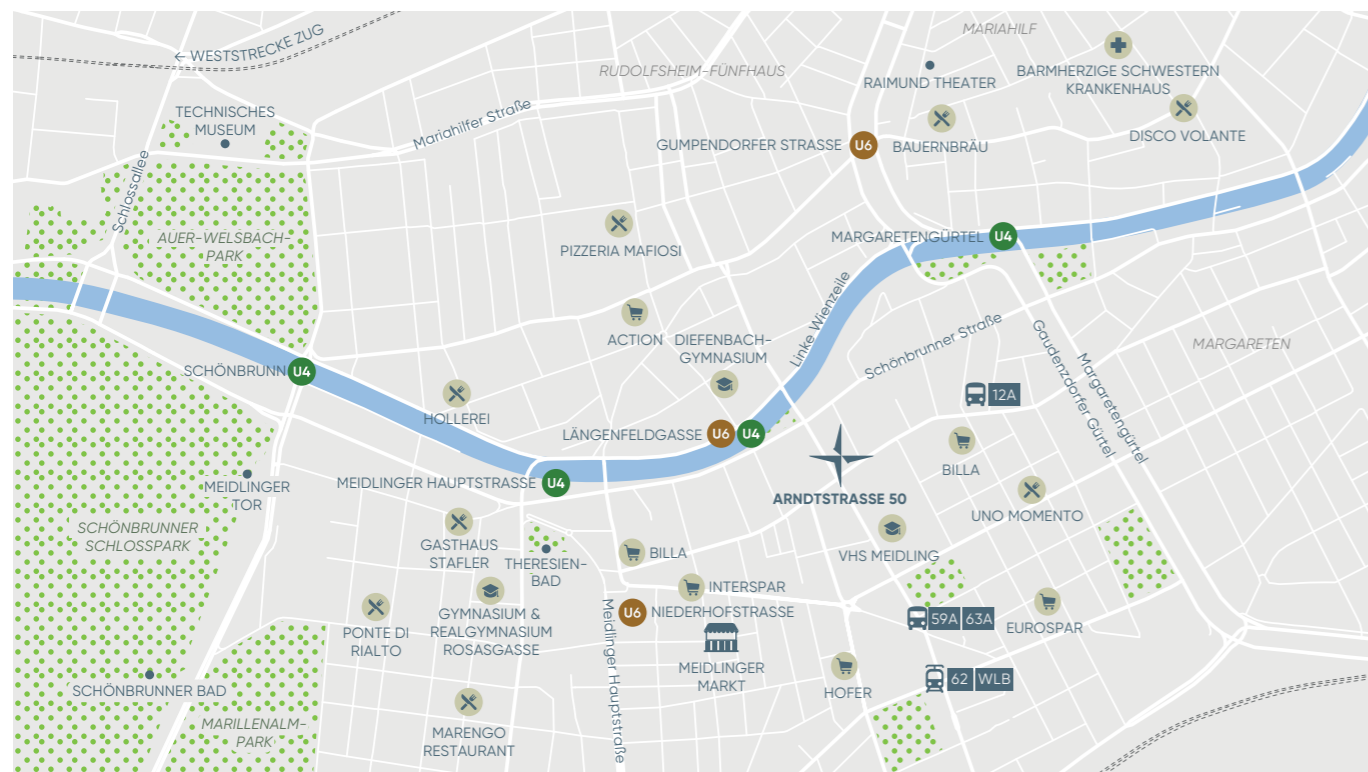
Gleich um die Ecke befindet sich die Station Längenfeldgasse, bei der sich die U-Bahnlinien U4, U6 und die Buslinie 12A kreuzen. Fußläufig erreichbar sind auch die Linie 62, die Badner Bahn sowie einige weitere innerstädtische Buslinien. Zum Bahnhof Meidling gelangen Sie nach einem kurzen Fußweg von 15 Minuten.

**1–3 Gehminuten zu den Linien U4, U6, 12A**

**4 Gehminuten zu den Linien 59A, 63A**

**8 Gehminuten zur Linie 62, Badner Bahn**

**15 Gehminuten zum Bahnhof Meidling, 8A, 9A, 62A**



## SCHÖNBRUNNER SCHLOSSPARK

Imposante Brunnen, Statuen sowie Bäume und Blumen versprühen immer noch den Charme der Kaiserzeit. Der weitläufige Park ist der perfekte Ort für eine ausgedehnte Joggingrunde oder gemütliche Stunden auf einer Bank.

Schlosspark Schönbrunn, Schönbrunner Schloßstr. 47, 1130 Wien  
Mo–So 6<sup>30</sup>–17<sup>30</sup> Uhr (Winter), 6<sup>30</sup>–20 Uhr (Sommer)

## MEIDLINGER MARKT

Der traditionsreiche Meidlinger Markt bietet nicht nur außergewöhnliche Köstlichkeiten an, sondern besticht auch durch seine herzhaft Atmosphäre. Wer Hunger mitgebracht hat, sollte den urbanen Bauernmarkt nicht verpassen und den vielfältigen Gastronomen einen Besuch abstatten.

Meidlinger Markt zw. Reschgasse & Niederhofstr., 1120 Wien  
Mo–Fr 8–21 Uhr, Sa 8–18 Uhr



## WIRTSCHAFT AM MARKT

Das erste österreichische Marktlokal mit Haube kombiniert Klassiker der österreichischen Küche mit internationalen Einflüssen: Börek gesellt sich zum Wiener Tafelspitz und Yuzu-Mayonnaise zum Rindertartar – ganz nach dem kulinarischen Motto: „Die Welt trifft auf Wien“.

Meidlinger Markt 89–92, 1120 Wien  
Di–Fr 11<sup>30</sup>–23 Uhr, Sa 9–23 Uhr

## U4 – DER CLUB

In kaum einem anderen Club in Wien haben so viele berühmte Persönlichkeiten legendäre Partys gefeiert wie in dieser Legende des Wiener Nachtlebens. Stars wie Prince, Grace Jones, David Guetta und Nirvana gaben der Kult-Disco bereits die Ehre.

Schönbrunner Str. 222, 1120 Wien  
Di–Sa ab 22 Uhr



---

ZUHAUSE IST  
NICHT EINFACH  
NUR EIN ORT.  
ZUHAUSE IST  
EIN GANZ  
BESONDERES  
GEFÜHL.

---



# ARNDTSTRASSE 50

1120 WIEN



WWW.ARNDTSTRASSE50.AT

VERKAUF DURCH



WINEGG Makler GmbH  
Herrengasse 1-3  
1010 Wien

KONTAKT

+43 1 315 72 80  
verkauf@arndtstrasse50.at

EIN PROJEKT DER



Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an den Rechtsanwalt Mag. Dr. Alfred Pressl, Hetzgasse 45, 1030 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Leistungsangebots der WINEGG Realitäten GmbH. Die gezeigten Ansichten der Gebäude sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler. Fotos: S. 7: Envato Elements; S. 9: Marktgemüse – Unsplash, Zwei Frauen – Envato Elements, Club – Unsplash. Stand: Mai 2024. Druck: druck.at Druck- und Handelsgesellschaft mbH. Design und Visualisierungen by JAMJAM.