

**FRÜHLINGSANGEBOT!!! IN BAUPHASE - Wundervolles  
Eigentumsprojekt! - Gärten, Terrassen und Balkonen - Lift  
im Haus - Stellplätze - Ruhelage**



**Objektnummer: 14502**

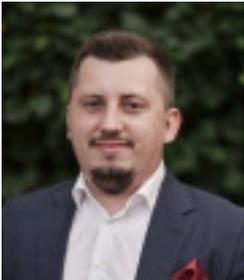
**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,63 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	78,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	15,40 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

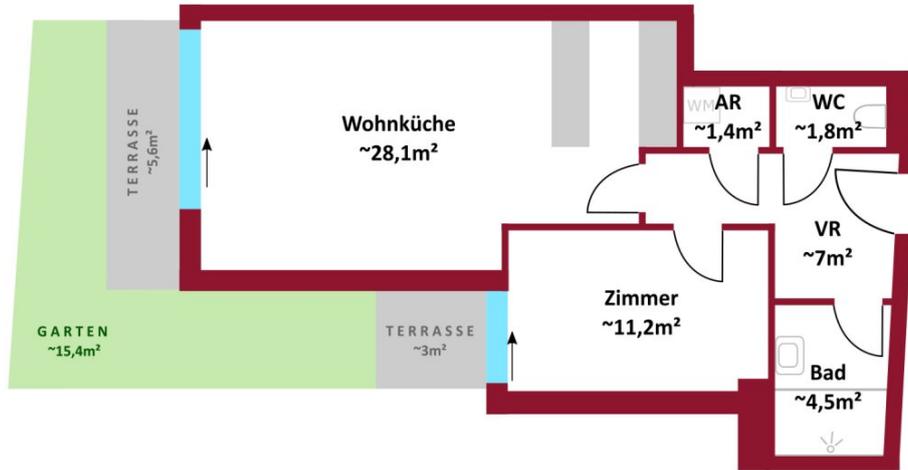


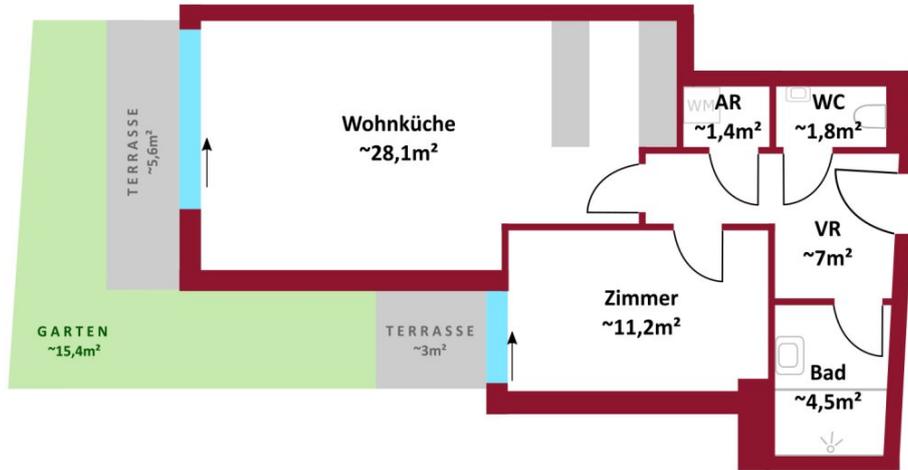
### Alexandru Filimon

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 660 285 0330  
H +43 660 285 0330







## Objektbeschreibung

Näher an der Donaustadt zu wohnen, geht kaum noch. Die Wohnhausanlage bietet den optimalen Mix aus Luxus, **25 Apartments** Komfort und Urlaubsflair in Wien. Sie bietet alles, was es zum modernen Wohnen braucht: Raffiniert geschnittene, kleine bis mittelgroße Apartments mit **Balkon/Terrasse/ Garten** schaffen ein modernes und trendiges Wohngefühl. Die großzügig und offen angelegten Wohnräume ermöglichen eine flexible Platzierung Ihrer Einrichtung und somit die individuell **optimierbare Raumnutzung**. **Großflächige Fenster** stellen die bestmögliche Nutzung von Tageslicht sicher und gewähren einen freien Blick in die Umgebung.

Die modernen und **energieeffizienten Wohnungen** in der Größe von ca. **40m<sup>2</sup>** bis **100m<sup>2</sup>** präsentieren sich über 4 Etagen, alle Wohnungen verfügen über Außenflächen wie **Gärten, Terrassen** oder **Balkone**. Weiteres stehen 25 Stellplätze zu Verfügung.

**Das Projekt zeichnet sich durch folgende hervorzuhebende Punkte aus:**

- hochwertige Ausstattung
- Optimale Raumaufteilung
- veränderbare Grundrisse
- Ruhelage

**Ausstattungsmerkmale:**

- Fußbodenheizung
- Parkettboden Eiche Natur
- Hochwertige Alukunststofffenster mit 3-fach Verglasung
- Sonnenschutzelemente durch elektrische Raffstores

- Vorbereitung für Klimatisierung / Rohinstallation der Kälteleitungen
- großformatige keramische Fliesen bzw. Feinsteinzeug
- voll ausgestattete Küche
- Hochwertiger Sanitäreinrichtung
- SAT-Anlage
- Vollwärmeschutzfassade
- Gartenwohnungen sind mit einer Frostsicheren Außenarmatur ausgestattet
- Parkplätze
- Kellerabteil
- Fahrradraum, Kinderwagenraum

**Beim Kauf einer Wohnung, erhalten Sie, auf Wahl, eine Küche oder einen Stellplatz!**

Die Fertigstellung des Projektes ist für das 4te Quartal 2024 geplant.

Zusätzlich gibt es die Möglichkeit **einen Stellplatz** zu kaufen. Preis auf Anfrage.

**Gerne steht Ihnen Herr Alexandru Filimon für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0660 285 0330](tel:06602850330) zur Verfügung.**

**[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

## **TOP 2**

Die Wohnung besteht aus **2 Zimmer**, mit knapp **54m<sup>2</sup> Wohnfläche** sowie **2 Terrasse**, **Garten** mit ca. **15,4m<sup>2</sup>** und gliedert sich in folgende, funktionelle Raumaufteilung:

- **Eingangsbereich / Vorraum**
- **Großzügige Wohnküche mit Terrassenzugang**
- **Schlafzimmer mit Terrassenzugang**
- **Abstellraum**
- **Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss**
- **getrennte WC mit Waschbecken**
- **Terrasse**
- **Garten**

**Kaufpreis:**

**Als belagsfertig beträgt der Verkaufspreis: 329.000,- EURO**

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

Alle Preise verstehen sich mit Kücheneinrichtung oder einen Stellplatz, in belagsfertiger Ausführung!

**Gerne steht Ihnen Herr Alexandru Filimon für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0660 285 0330 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap