

**Neubau DG-Wohnungen mit Terrassen I Erstbezüge I  
Klimaanlage I Luftwärmepumpe I moderne Ausstattung I  
Top-Infrastruktur**



**Objektnummer: 15110**

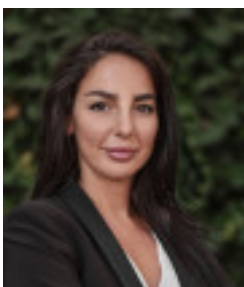
**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1170 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 68,65 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 77,40 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 40,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,76                           |
| Kaufpreis:                    | 498.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

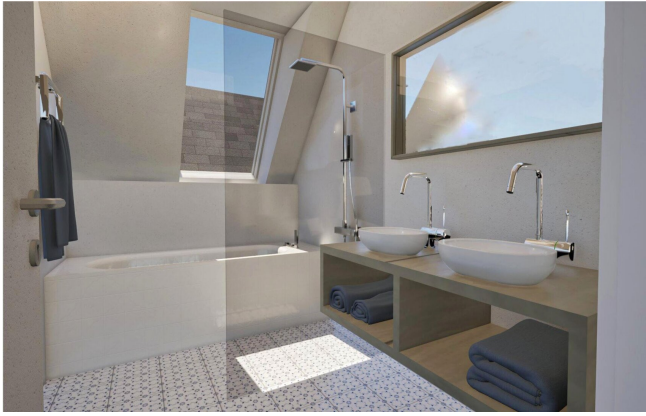
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maja Arsic**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien





**Wir unterstützen Sie bei Ihrer  
WohnTraumfinanzierung!**

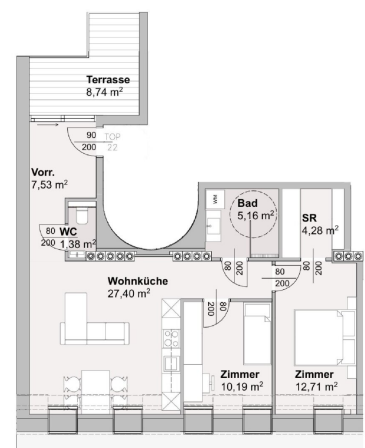


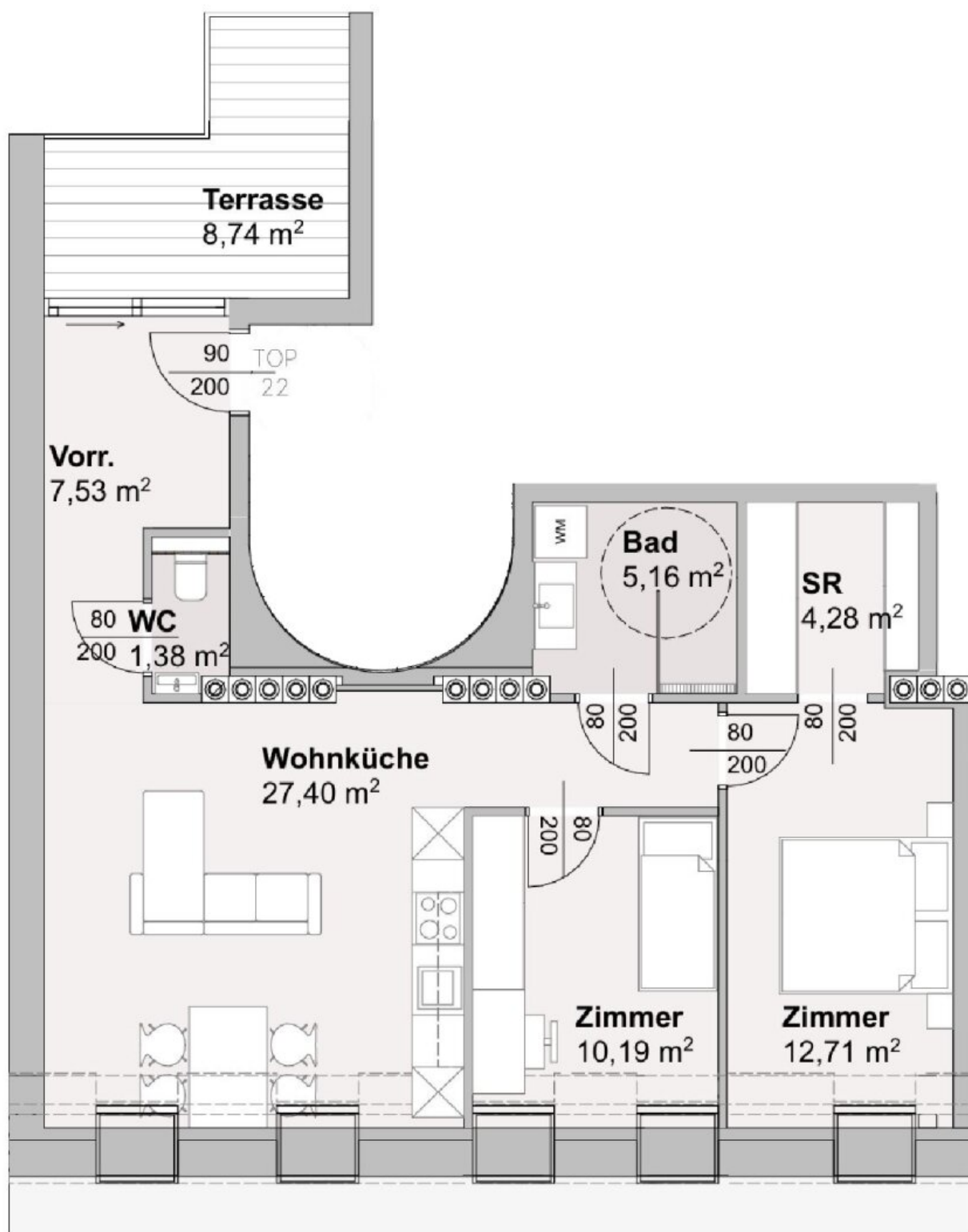
**FINANZIERUNGEN BEREITS AB  
10% EIGENMITTEL!**

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| <b>Kaufpreis</b>          | <b>500.000,-- EUR</b> |
| Kaufnebenkosten           | 50.000,-- EUR         |
| Abzgl. Eigenmittel        | 50.000,-- EUR         |
| <b>Gesamtkreditbetrag</b> | <b>450.000,-- EUR</b> |

|                    |          |          |          |          |
|--------------------|----------|----------|----------|----------|
| Laufzeit in Jahren | 47,5     | 40       | 30       | 20       |
| Monatliche Rate €  | 1.506,59 | 1.634,36 | 1.919,13 | 2.516,01 |

Alle Angebote vorbehaltlich Bonitätsprüfung und Änderungen.





# Objektbeschreibung

## Neu, modern & urban

... präsentiert sich dieses **Neubauprojekt bestehend aus 5 exklusiven Dachgeschoss-Wohnungen mit Terrassen!**

Gelegen in einer **ruhigen Seitengasse eines der aufstrebendsten Vierteln von Hernals**, in der Nähe der **Hernalser Hauptstraße sowie des Elterleinplatzes**, findet sich hier der **ideale Mix zwischen Ruhelage und einer Top-Infrastruktur**.

Jede Einheit überzeugt mit ihrem **einzigartigen Charme**, welcher durch **lichtdurchflutete Räume, ein einladendes Wohnkonzept und herrliche Freiflächen** unterstrichen wird.

Aufgrund der **attraktiven Lage, der modernen Ausstattung** sowie der **äußerst ansprechenden Grundrisse** eignen sich die Wohnungen **neben der Eigennutzung, auch ideal für die Vermietung** und stellen eine **zukunftsorientierte Wertanlage** dar.

Der Ausbau des Dachgeschosses startet demnächst.

Der Verkauf erfolgt nach dem Bauträgervertragsgesetz. Gerne beraten wir Sie dazu!

## Die Details im Überblick:

- Erstbezug nach Dachgeschoss-Ausbau
- 2 bis 4 Zimmer
- Wohnflächen ab ca. 59 m<sup>2</sup> bis ca. 111 m<sup>2</sup>
- jede Einheit hat eine eigene Freifläche
- schlüsselfertige Übergabe
- Echtholzparkettboden

- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- 3-fach verglaste Fenster
- Sicherheitseingangstüren
- außenliegender Sonnenschutz
- Aufzug im Haus
- einladend saniertes Stiegenhaus
- Möglichkeit individuelle Ausstattungs-Wünsche gegen Aufpreis auszuführen
- geplante Fertigstellung: voraussichtlich im 2. Quartal 2026

Wir weisen darauf hin, dass es im Zuge der Projekt-Realisierung zu geringfügigen Abweichungen bei der Ausstattung kommen kann.

#### **Die Einheiten im Überblick:**

- **Top 20:** 1. DG; 3 Zimmer; WFL: ca. 96,10 m<sup>2</sup>; Balkon + Terrasse insgesamt: ca. 9,41 m<sup>2</sup>; 649.000,-- Euro
- **Top 21:** 1.+2. DG; 4 Zimmer; WFL: ca. 111,53 m<sup>2</sup>; Terrasse: ca. 26,09 m<sup>2</sup>; 749.000,--

Euro

- **Top 22:** 1. DG: 3 Zimmer; WFL: ca. 68,65 m<sup>2</sup>; Terrasse: ca. 8,74 m<sup>2</sup>; 498.000,-- Euro
- **Top 23:** 2. DG: 2 Zimmer; WFL: ca. 59,75 m<sup>2</sup>; Terrasse: ca. 7,77 m<sup>2</sup>; 398.000,-- Euro
- **Top 24:** 2. DG: 2 Zimmer; WFL: ca. 58,78 m<sup>2</sup>; Terrasse: ca. 5,65 m<sup>2</sup>; 378.000,-- Euro

Bei erfolgreichem Vertragsabschluss fällt eine Provision in Höhe von 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis an.

#### **Die Lage:**

#### **Urban & ruhig!**

Einen Katzensprung entfernt steht Ihnen der **Lidlpark mit verschiedenen Freizeitangeboten** zur Verfügung. Zwei Straßen weiter ist auch schon die **Hernalser Hauptstraße** erreicht.

In der unmittelbaren Nachbarschaft erwartet Sie **ein einladendes Gastronomieangebot, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie eine tolle öffentliche Verkehrsanbindung.**

#### **Straßenbahn:**

9, 42, 43 ca. 350m

#### **Bus:**

10A, 42A ca. 600m

#### **U-Bahn:**

U6 Alser Straße ca. 1,2km

**Kindergarten** ca. 350m

**Volksschule** ca. 500m



**Gymnasium** ca. 750m

**Billa** ca. 400m

**Lidl und Hofer** ca. 650m

**Lidlpark** ca. 200m

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 180 47 130](tel:069918047130) zur Verfügung.**

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

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

## **Wohnung Top 22**

Der Familien-HIT!

Auf einer **Wohnfläche von ca. 68,65 m<sup>2</sup>** erwartet Sie **folgende Raumaufteilung:**

- großzügiges Vorzimmer mit reichlich Platz für Vorzimmermöbel
- einladend offene Wohnküche
- 2 Schlafzimmer, davon eines mit eigenem Schrankraum
- Badezimmer
- separates WC mit Handwaschbecken

Änderungswünsche können im Zuge der Bauphase noch berücksichtigt werden.

## **Kaufpreis**

Der Kaufpreis beträgt **498.000,-- Euro**.

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision von 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.** an.

Wir weisen darauf hin, dass die Visualisierungen nicht unbedingt die jeweilige Wohnung darstellen.

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.**

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

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap