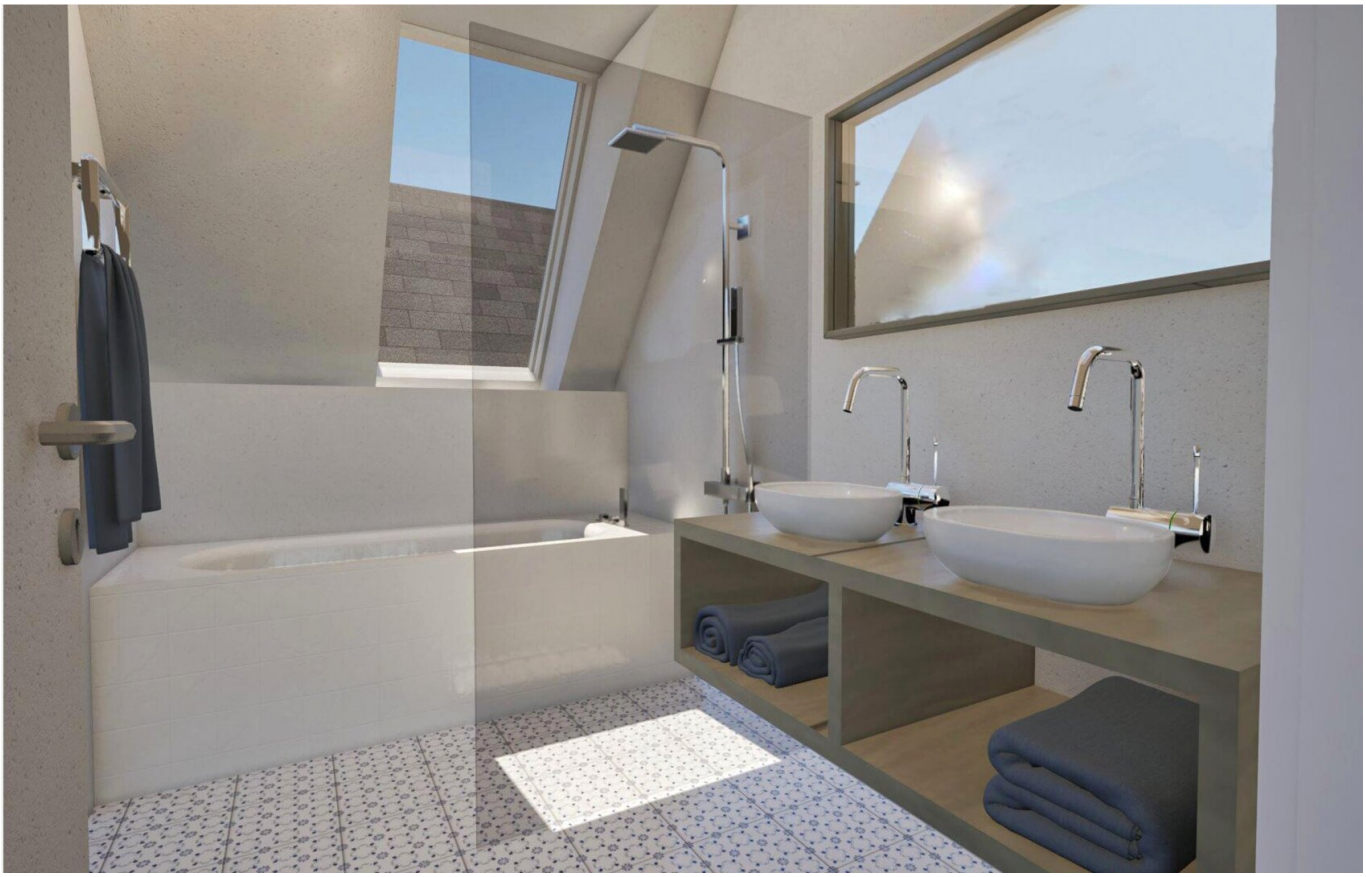
ERSTBEZÜGE I Luftwärmepumpe I Klimaanlage I moderne Ausstattung I nach Ihren Wünschen anpassen I Top-Infrastruktur



Objektnummer: 15135

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,00 m²
Nutzfläche:	105,41 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	649.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maja Arsic

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien







Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung!

Alexander Ringsmuth IMMOBILIEN



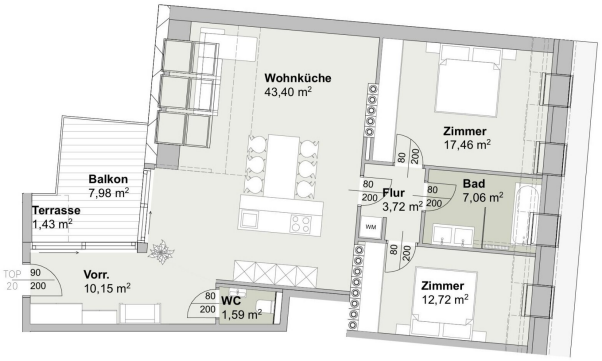
FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL!

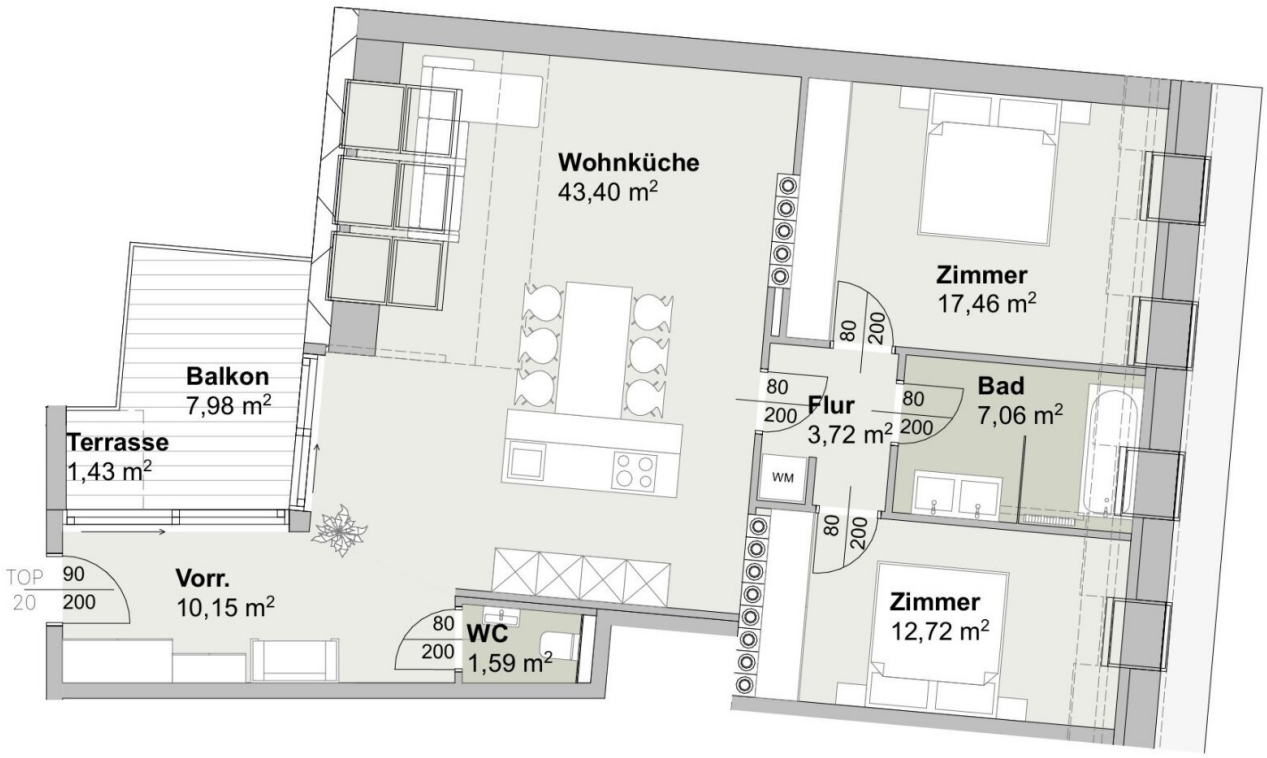
Kaufpreis	**650.000,-- EUR**
Kaufnebenkosten	65.000,-- EUR
Abzgl. Eigenmittel	65.000,-- EUR
Gesamtkreditbetrag	**585.000,-- EUR**

Laufzeit in Jahren	47,5	40	30	20
Monatliche Rate €	2.037,48	2.200,06	2.565,26	3.335,93

Alle Angebote vorbehaltlich Bonitätsprüfung und Änderungen.






Wohnküche
43,40 m²
Zimmer
17,46 m²
Balkon
7,98 m²
Terrasse
1,43 m²
80
200
Flur
3,72 m²
80
200
Bad
7,06 m²
WM
80
200
TOP
20
90
200
Vorr.
10,15 m²
80
200
WC
1,59 m²
Zimmer
12,72 m²

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 m² bis ca. 111 m²
- 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 m²; Balkon + Terrasse insgesamt: ca. 9,41 m²; 649.000,-- Euro
- **Top 21:** 1.+2. DG; 4 Zimmer; WFL: ca. 111,53 m²; Terrasse: ca. 26,09 m²; 749.000,--

Euro

- **Top 22:** 1. DG: 3 Zimmer; WFL: ca. 68,65 m²; Terrasse: ca. 8,74 m²; 498.000,-- Euro
- **Top 23:** 2. DG: 2 Zimmer; WFL: ca. 59,75 m²; Terrasse: ca. 7,77 m²; 398.000,-- Euro
- **Top 24:** 2. DG: 2 Zimmer; WFL: ca. 58,78 m²; Terrasse: ca. 5,65 m²; 378.000,-- Euro

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

Wohnung Top 20

Aufgrund ihres **sehr guten Grundrisses** eignet sich die Wohnung **sowohl für eine Familie als auch für eine WG** optimal!

Auf einer **Wohnfläche von ca. 96 m²** erwartet Sie **folgende Raumaufteilung:**

- geräumiges Vorzimmer mit ausreichend Platz für Vorzimmermöbel
- einladend offene und lichterfüllte Wohnküche mit Ausgang auf den gemütlichen Balkon
- Vorraum, aus welchem die Schlafzimmer und das Bad begehbar sind
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschbecken
- separates WC mit Handwaschbecken

Änderungswünsche können im Zuge der Bauphase noch berücksichtigt werden.

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

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 zur Verfügung.

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