# 5 NEUE DG-WOHNUNGEN I Vermietung oder Eigennutzung I Terrasse I Luftwärmepumpe I Klimaanlage I TOP-Infrastruktur



**Objektnummer: 15208** 

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH** 

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand:

Alter:

Wohnfläche: Nutzfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Terrassen:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung - Dachgeschoß

Österreich 1170 Wien

2024

Erstbezug Neubau 59,75 m<sup>2</sup> 67,52 m<sup>2</sup>

2 1 1

B 40,10 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A 0,76

398.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



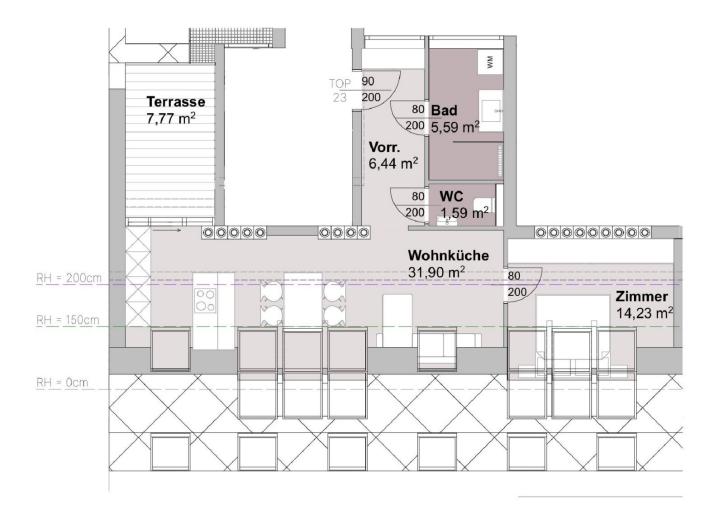
# **Maja Arsic**

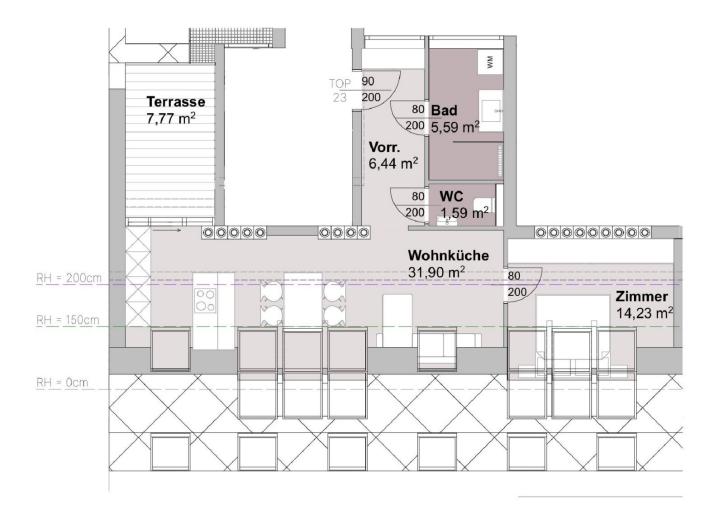
Alexander Ringsmuth GmbH Hackhofergasse 1 1190 Wien











# **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 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.

## **Wohnung Top 23**

Ideal für die Eigennutzung sowie die Vermietung!

Auf einer Wohnfläche von ca. 59,75 m² erwartet Sie folgende Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- einladend offene und lichterfüllte Wohnküche mit Ausgang auf die Terrasse
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Walk-In-Dusche
- 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 <2.000m 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