Satzberg Living! Ihr provisionsfreier Luxus für Anspruchsvolle

Objektnummer: 15465

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	144,15 m²
Nutzfläche:	144,15 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Gesamtmiete	3.850,00 €
Kaltmiete (netto)	3.850,00 €
Kaltmiete	3.850,00 €

Provisionsangabe:

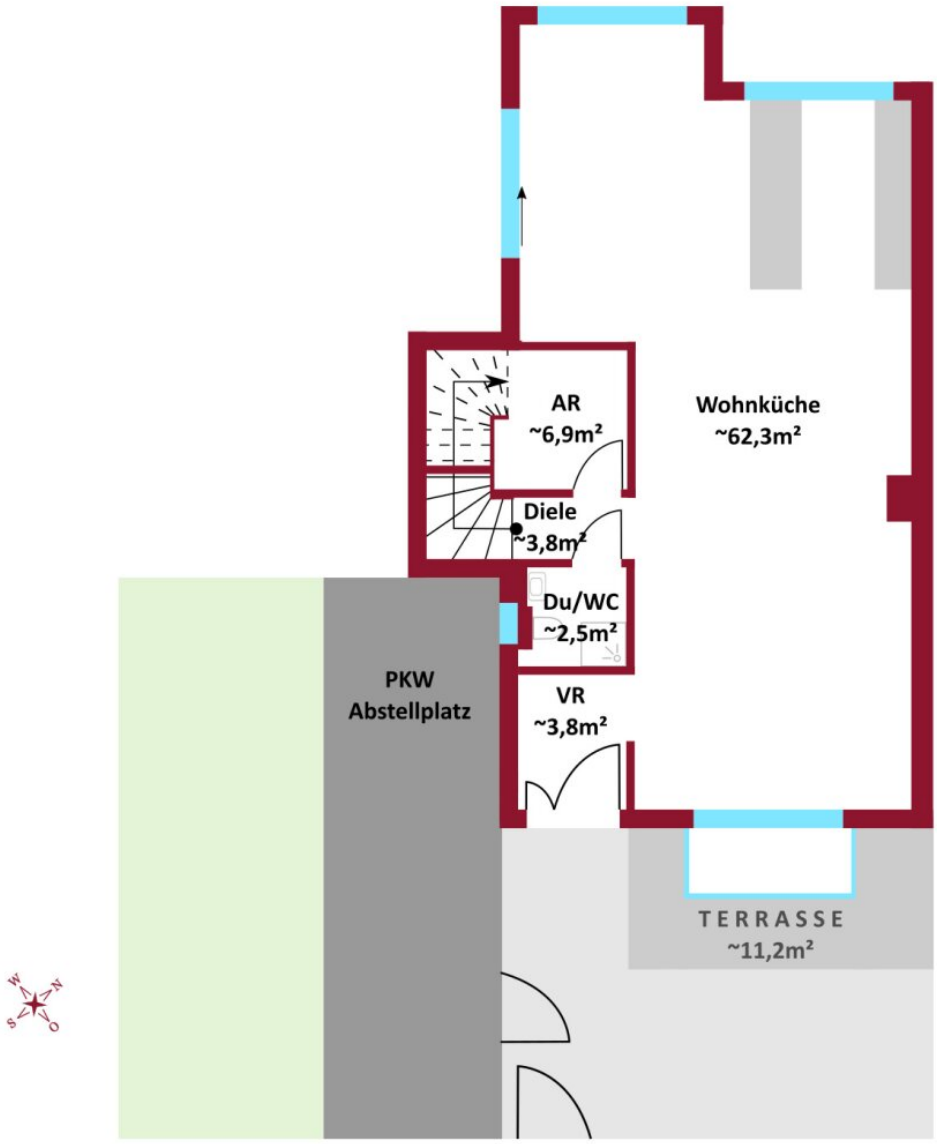
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

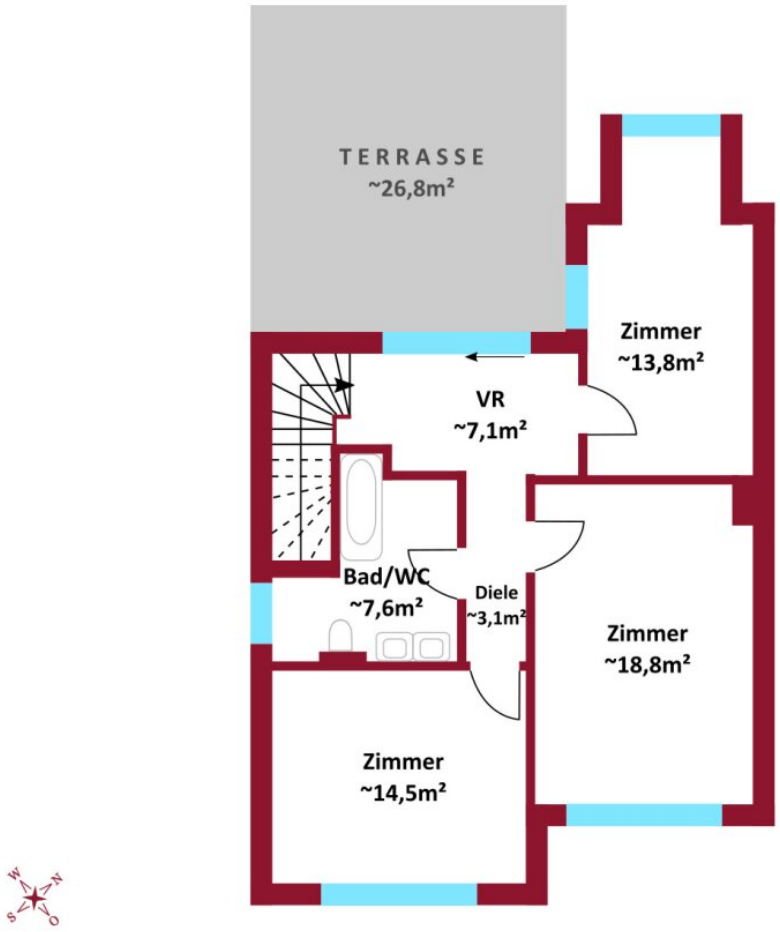
Ihr Ansprechpartner

Philipp Kraus

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098


AR
~6,9m²
Wohnküche
~62,3m²
Diele
~3,8m²
Du/WC
~2,5m²
PKW
Abstellplatz
VR
~3,8m²
TERRASSE
~11,2m²
W
N
S
O


TERRASSE
~26,8m²
Zimmer
~13,8m²
VR
~7,1m²
Bad/WC
~7,6m²
Diele
~3,1m²
Zimmer
~18,8m²
Zimmer
~14,5m²
W
N
S
O

Objektbeschreibung

Wohnen im Grünen – Exklusive Häuser & Wohnungen mit hochwertiger Ausstattung und flexibler Kauf- oder Mietoption

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Inmitten einer ruhigen, naturnahen Umgebung entsteht eine **exklusive Wohnanlage** mit zwei stilvollen Einfamilienhäusern und zwei großzügigen Eigentumswohnungen. Jedes Objekt überzeugt durch **moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung** – ideal für Familien, Paare oder alle, die mehr vom Wohnen erwarten.

Besonders attraktiv: **Sie haben die Wahl zwischen Kauf oder Miete** – ganz nach Ihren Lebensplänen und Bedürfnissen.

Die Familienhäuser – durchdacht, nachhaltig und großzügig

- Wohnflächen von ca. **131 m² bis 154 m²** – perfekt für Familienleben mit viel Platz
- **Vollunterkellerung** – ideal für Stauraum, Hobby oder Fitness
- **Moderne Luft-Wärmepumpe mit Kühlfunktion** für ganzjährigen Klimakomfort
- **Komfortable Fußbodenheizung** im gesamten Haus
- **3-fach-verglaste Alu-Kunststofffenster von JOSKO** – energieeffizient & schalldämmend
- **Raffstores** an allen Fenstern und Terrassentüren für optimale Licht- und Sichtsteuerung
- **Begrüntes Flachdach** – ökologisch & stilvoll
- **Belagsfertige Übergabe** – auf Wunsch auch **schlüsselfertig** (ohne Küche) gegen Aufpreis

Die Wohnungen – modernes Raumgefühl mit Wohlfühlfaktor

- Wohnflächen von ca. **115 m² bis 154 m²** – großzügig und lichtdurchflutet
- Offene Wohnkonzepte mit **großen Küchen- und Wohnbereichen**

- **Terrassen, Balkone und Gartenflächen** für entspannte Stunden im Freien
- **Schlüsselfertige Übergabe inkl. Küche** – einziehen & wohlfühlen
- Technisch auf Top-Niveau: **Luft-Wärmepumpe mit Kühlfunktion**, **Fußbodenheizung**, **3-fach-verglaste Fenster**, **Raffstores**

Ob im Erdgeschoss mit Terrasse oder im Ober-/Dachgeschoss mit Balkon: Die Wohnungen bieten **flexible Nutzungsmöglichkeiten** – vom Familienleben bis zum Homeoffice.

Top 1 Gartenwohnung mit ca. 144m² Wohnfläche, 46m² Terrassen, 32m² Gartenfläche, 4 Zimmer, Mietpreis 3.850,00€ Kaufpreis: 1.188.000€

Top 2 Gartenwohnung mit ca. 154m² Wohnfläche, 22m² Balkon , 23m² Gartenterasse, 43 m² Garten, 4 Zimmer, Mietpreis 3.630,00€ Kaufpreis: 1.190.000€

Top 1 Haus mit ca 115m² Wohnfläche, 147 m² Garten, 28m² Balkon, 41m² Gartenterrasse, 14m² Keller, 4 Zimmer, Kaufpreis: 1.092.500.00 €

Top 2 Haus mit ca 131m² Wohnfläche, 46m² Garten, 22m² Balkon, 17m² Gartenterrasse, 21m² Keller, 5 Zimmer, Kaufpreis 1.048.000.00 €

Kaufen oder mieten – Sie entscheiden

Sie möchten investieren oder lieber flexibel bleiben?

Wählen Sie zwischen Eigentum und Miete – beide Varianten bieten Ihnen denselben hohen Wohnkomfort, moderne Ausstattung und ruhige Lage. Perfekt für alle Lebensphasen – vom ersten Zuhause bis zum langfristigen Lebensmittelpunkt.

Lage & Infrastruktur – Natur trifft Stadtkomfort

Die Wohnanlage befindet sich in einer **grünen, ruhigen Wohngegend**, ideal für alle, die Erholung suchen, ohne auf die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentlichem Verkehr und Freizeiteinrichtungen verzichten zu wollen. **Kurze Wege, hohe Lebensqualität und eine ausgezeichnete Anbindung** machen dieses Projekt besonders attraktiv.

Ausstattungs-Highlights auf einen Blick

- Fußbodenheizung im gesamten Haus – für ein angenehmes Raumklima
- Luft-Wärmepumpe der Marke *Ochsner* mit Kühlfunktion – nachhaltig & effizient
- Alu-Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung (*JOSKO*) – energieeffizient & hochwertig
- Raffstores für optimalen Sonnen- und Sichtschutz
- Modern, ökologisch & wärmedämmend
- Eigene Stellplätze für jede Einheit

Jetzt Besichtigung vereinbaren und Zuhause finden

Lassen Sie sich persönlich beraten und entdecken Sie, welches Zuhause zu Ihnen passt.

Herr Kraus Philipp steht Ihnen für individuelle Besichtigungstermine gerne zur Verfügung:

? **+43 664 2206915**

? www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten !

Diese neuwertige Wohnung bietet auf ca. 144 m² Wohnfläche großzügigen Raum und eine durchdachte Raumaufteilung, die modernen Lebensansprüchen gerecht wird. Mit einer Vollunterkellerung und einer Estrich-Ausführung sowie einer Fußbodenheizung im gesamten Haus ist ein hohes Maß an Komfort garantiert. Ein Abstellplatz rundet das Angebot perfekt ab.

Die Ausstattung der Wohnung umfasst eine moderne Luft-Wärmepumpe der Marke Ochsner, die im Keller installiert ist und eine Kühlfunktion bietet, um auch an heißen Sommertagen für angenehme Temperaturen zu sorgen. Für eine exzellente Wärmedämmung und hohe Energieeffizienz sorgen die hochwertigen, flächenbündigen Alu-Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung der Marke JOSKO. Raffstores an allen Fenstern und Terrassentüren sorgen

für eine perfekte Regulierung des Lichteinfalls und bieten zusätzlichen Sonnenschutz.

Raumaufteilung:

- **Erdgeschoss (EG):**

  Das Erdgeschoss bietet eine großzügige Wohnküche von ca. 62,3 m², die mit modernen Einbaugerätenausgestattet ist und viel Platz für gesellige Stunden bietet. Der Raum öffnet sich direkt zum Vorraum (ca. 3,8 m²) und schafft eine einladende Atmosphäre. Ein praktischer Abstellraum (ca. 6,9 m²) sorgt für zusätzlichen Stauraum, während ein modernes Bad mit Dusche/WC (ca. 2,5 m²) den Raum abrundet.

  Direkt vor der Wohnküche befindet sich eine Terrasse (ca. 11,2 m²), die für Erholung und Entspannung im Freien sorgt.

- **Obergeschoss (OG):**

  Im Obergeschoss befinden sich drei großzügige Schlafzimmer:

  - Zimmer 1 (ca. 18,8 m²)
  - Zimmer 2 (ca. 14,5 m²)
  - Zimmer 3 (ca. 13,8 m²) mit direktem Zugang zur Terrasse (ca. 26,8 m²), ideal für entspannte Momente im Freien.

    Alle Schlafzimmer bieten genügend Platz für individuelle Gestaltung.

  - Ein modernes Bad/WC (ca. 7,6 m²) mit Badewanne und hochwertiger Ausstattung ergänzt dieses Stockwerk.

Besondere Merkmale:

- Komfortable Fußbodenheizung im gesamten Haus für Wohlfühlklima das ganze Jahr über.

- Moderne Luft-Wärmepumpe der Marke Ochsner im Keller mit Kühlfunktion.

- Hochwertige Alu-Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung der Marke JOSKO.

- Raffstores bei allen Fenstern und Terrassentüren von JOSKO.

- Begrüntes Flachdach, das für eine moderne Optik und zusätzliche Dämmung sorgt.

Diese moderne Wohnung bietet ein harmonisches Zusammenspiel aus Funktionalität, Nachhaltigkeit und luxuriösem Wohnkomfort. Sie ist ideal für Familien oder Paare, die großzügigen Raum und eine hochwertige Ausstattung suchen.

Kostenübersicht:

Mietpreis:

Monatliche pauschalierte Gesamtmiete: 3.850,-- Euro inkl. Umsatzsteuer und Betriebskosten

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Mietvertragserrichtungskosten: 300,-- Euro zzgl. 20% USt.

Befristung auf 5 Jahre

Jetzt Besichtigung vereinbaren und Zuhause finden

Lassen Sie sich persönlich beraten und entdecken Sie, welches Zuhause zu Ihnen passt.

Herr Kraus Philipp steht Ihnen für individuelle Besichtigungstermine gerne zur Verfügung:

? **+43 664 2206915**

? www.ringsmuth-immobilien.at

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.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <3.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap