

**IHRE EIGENE GRÜNE OASE! Eigengartenwohnung für Anspruchsvolle**



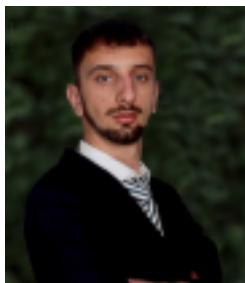
**Objektnummer: 15857**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	65,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	93,48 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Philipp Kraus

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098  
H +43 664 2206915

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









# Objektbeschreibung

Manchmal betritt man einen Ort und spürt sofort: Hier beginnt ein neues Kapitel. Diese Gartenwohnung mit ihrem eigenen, großzügigen Grün ist genau so ein Ort – ein Platz, an dem Alltag und Träume ineinander übergehen.

Der Morgen startet mit Vogelgezwitscher und einem guten Buch auf der Terrasse, während die ersten Sonnenstrahlen den Garten erwärmen. Später wird der gleiche Platz zur Bühne für gesellige Abende: Freunde, gutes Essen, der Duft vom Grill und das Gefühl, dass dieser Raum im Freien ein Stück Freiheit schenkt.

Die offene, gemütliche Wohnküche bildet das Herz der Wohnung – ein Ort, an dem gekocht, gelacht und gelebt wird. Zwei Schlafzimmer bieten Rückzug und Komfort, jedes mit direktem Zugang in den Garten. Das Licht begleitet einen den ganzen Tag, als würde das Draußen ständig ein Stück mit hineinwandern. Ein Traum, der sich bei jedem Schritt bestätigt.

Bad und WC haben Fenster, was den Räumen Leichtigkeit verleiht und selbst kleinen Momenten etwas Angenehmes gibt. Ein Kellerabteil gehört zum Eigentum und bietet zusätzlichen Platz. Ein Pkw-Tiefgaragenstellplatz kann auf Wunsch dazu erworben werden.

Diese Wohnung ist nicht einfach ein Zuhause – sie ist ein Lebensgefühl, das im Garten beginnt und sich in jedem Raum fortsetzt.

## Raumaufteilung

- **Großzügiges Wohnzimmer:** Perfekt für gemeinsame Abende, Essen und Entspannen – mit offenem Blick in den Garten und viel natürlichem Licht
- **Schlafzimmer:** Komfortabler Rückzugsort mit Gartenzugang und Blick ins Grüne – ideal für erholsame Nächte
- **Schlafzimmer 2:** Vielseitig nutzbarer Raum – ob Homeoffice, Kinderzimmer oder Gästezimmer – ebenfalls mit direktem Zugang zum Garten
- **Vorraum:** Einladend gestaltet mit Platz für Garderobe und Stauraum – der perfekte Empfangsbereich mit fließendem Übergang in die Wohnräume
- **Badezimmer:** Stilvoll ausgestattet mit hochwertigem Feinsteinzeug, einer Badewanne

zum Entspannen **und Fenster** – für Tageslicht und frische Luft

- **WC (separat):** Extra-Raum mit stilvoller Ausstattung
- **Direkter Gartenzugang aus allen Räumen:** Die Wohnung überzeugt durch eine intelligente Raumaufteilung und einen direkten Bezug zur Natur. Besonders hervorzuheben ist der knapp **143 m<sup>2</sup> große Garten**, der aus allen Zimmern erreichbar ist und viel Raum für Erholung, Spiel und Freizeit bietet. Alle Räume sind lichtdurchflutet und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

### **Highlights der Wohnung:**

- **Privater Garten:** Ihr persönliches Refugium im Grünen – perfekt für entspannte Stunden und gemütliche Grillabende
- **Hochwertige Ausstattung:** Modernes Design trifft auf erstklassige Materialien für höchsten Wohnkomfort
- **Fußbodenheizung und Kühlung :** In allen Räumen – individuell regulierbar
- **Echtholzparkett & Feinsteinzeug:** Eleganter Echtholzparkettboden in den Wohnräumen, stilvolles Feinsteinzeug in den Bädern
- **Elektrisch bedienbarer Sonnenschutz:** Komfortabel steuerbar per Funk – ideal für sonnige Tage
- **High-Speed-Internet:** Glasfaseranschluss (A1) für ultraschnelles Surfen und Homeoffice

### **Highlights des Projekts :**

- **Wohnflächen von ca. 45 m<sup>2</sup> bis 114 m<sup>2</sup>:** 2 bis 5 Zimmer – perfekt für Singles, Paare oder Familien.

- **Private Außenbereiche:** Private Außenbereiche: Geräumige Balkone, sonnige Terrassen oder idyllische Eigengärten – alle ausgestattet mit Stromanschluss und Beleuchtung für höchsten Komfort.
- **Hochwertige Ausstattung:** Modernes Design trifft auf erstklassige Materialien.
- **Fußbodenheizung und Kühlung:** Angenehmes Wohnklima in allen Räumen.
- **Echtholzparkett in Wohnräumen und italienisches Feinsteinzeug in den Bädern:** Elegantes, modernes Wohnambiente.
- **Elektrisch bedienbarer Sonnenschutz mit Funksteuerung (Raffstore)** für maximalen Komfort.
- **Glasfaseranschluss (A1)** für High-Speed-Internet – perfekt für modernes Arbeiten und Entertainment.
- **Wohnungseingangstüren der renommierten Marke Kunex:** Hochwertige Sicherheitstüren, die Stil und maximale Sicherheit vereinen.
- **Innentüren in edlem Design der Marke Nussbaum:** Flächenbündig und stilvoll – ein eleganter Akzent in jedem Raum.
- **PV-Anlage am Dach inkl. Speicher:** Nachhaltig und zukunftsorientiert.
- **Gegensprechanlage mit Videofunktion:** Komfort und Sicherheit vereint.
- **3-fach-verglaste Alu-Kunststofffenster von JOSKO:** Energieeffizient und schalldämmend.
- **Barrierefreier Zugang:** Mit einem hochwertigen Lift der Marke Otis.
- **Zusätzlicher Stauraum:** Eigene Kellerabteile, Fahrrad- und Kinderwagenräume.

## **Zusätzlicher Wohnkomfort**

- **Tiefgarage:** vorbereitet für E-Mobilität mit anschlussfertigen Ladestationen
- **Praktischer Stauraum:** Eigene Kellerabteile sowie Fahrrad- und Kinderwagenräume bieten zusätzlichen Platz

**Diese Immobilie verbindet modernes Design mit erstklassiger Funktionalität. Der großzügige Balkon schafft Raum für Erholung, während die zentrale Lage, die hochwertige Ausstattung und die durchdachten Extras höchsten Wohnkomfort garantieren.**

## **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](tel:+436642206915)

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

Irrtum und Änderungen vorbehalten !

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m

Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap