

**Balkonwohnung mit viel Licht, Glas und moderner  
Ausstattung!**



**Objektnummer: 15861**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,15 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	325.000,00 €

## 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.

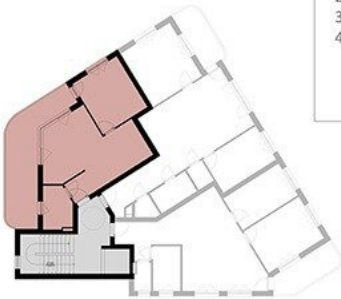






### OG / TOP 5

WOHNFLÄCHE	44,15 m <sup>2</sup>
BALKON	19,62 m <sup>2</sup>
1. WOHNKÜCHE	24,15 m <sup>2</sup>
2. VORRAUM	2,06 m <sup>2</sup>
3. ZIMMER	12,97 m <sup>2</sup>
4. BAD/WC	4,97 m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Diese Balkonwohnung im 1. Liftstock eines kleinen, feinen Neubaus verbindet modernen Wohnkomfort mit einem Hauch von Naturgefühl. Schon beim Eintreten spürt man die Klarheit der Architektur und die Leichtigkeit, die sich durch alle Räume zieht. Der großzügige Balkon wird schnell zum Lieblingsplatz: Von hier reicht der Blick bis zum Kahlenberg – ein Panorama, das jeden Tag bereichert.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, durchdacht geplant und ideal für Singles oder Paare, die modernes Wohnen schätzen. Das Bad mit Fenster bringt Helligkeit in die Morgenroutine, die Walk-in-Dusche sorgt für Eleganz und Komfort. Der Wohnbereich öffnet sich nach draußen und macht den Übergang zwischen Innen und Außen mühelos.

Die Lage lädt dazu ein, den Alltag aktiver zu gestalten: direkt vor der Haustür joggen, mit dem Hund spazieren gehen oder einfach die Ruhe genießen. Ein Kellerabteil im Eigentum bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Gesamtbild ab.

Ein Zuhause, das Stil, Aussicht und Lebensqualität auf besondere Weise vereint.

## Raumaufteilung

### Wohnzimmer

Helles, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit großzügigen JOSKO-Fenstern, die für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen. Der durchdachte Grundriss bietet vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten.

### Schlafzimmer

Ruhiges Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Westbalkon – ideal für entspannte Morgenstunden oder laue Sommerabende.

### Balkon

Großzügiger Balkon (**ca 19,62**) mit Westausrichtung und herrlichem Blick auf den Kahlenberg – perfekt, um Sonnenuntergänge zu genießen oder den Tag in ruhiger Atmosphäre ausklingen zu lassen. Strom- und Wasseranschlüsse bieten zusätzlichen Komfort für Outdoor-Living, Pflanzenpflege oder Beleuchtung.

### Vorzimmer

Kompaktes, funktionales Vorzimmer mit Platz für eine Garderobe oder stilvolle Ablagemöglichkeiten.

### **Badezimmer**

Modernes Badezimmer mit großer, ebenerdiger Dusche und Tageslichtfenster – sorgt für ein frisches, offenes Raumgefühl.

## **Highlights auf einen Blick**

### **Wohnfläche:**

Ca. 45 m<sup>2</sup> – optimal geschnitten für maximalen Wohnkomfort und effiziente Raumnutzung

### **Privater Außenbereich:**

Großzügiger Balkon mit traumhaftem Blick auf den Kahlenberg in südwestlicher Richtung – ideal zum Entspannen, Genießen und Abschalten

### **Wohnzimmer :**

Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen ein offenes, freundliches Wohngefühl.

### **Exklusive Ausstattung:**

Modernes Design trifft auf hochwertige Materialien – stilvoll, funktional und zeitlos

### **Komfortklima das ganze Jahr:**

Fußbodenheizung und Kühlung in allen Räumen für ein behagliches Zuhause bei jeder Jahreszeit

### **Edle Bodenbeläge:**

Echtholzparkett in den Wohnräumen und stilvolles Feinsteinzeug in den Bädern – langlebig und elegant

### **Smart Living:**

Elektrisch bedienbarer Sonnenschutz mit Funksteuerung für Komfort auf Knopfdruck

### **High-Speed-Internet:**

Glasfaseranschluss (A1) für stabiles und schnelles Internet – perfekt für Homeoffice und Streaming

### **Highlights des Projekts**

- **Wohnflächen von ca. 45 m² bis 114 m²:** 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.
- **Klimaanlage in den Dachgeschosswohnungen:** Für optimalen Wohnkomfort.
- **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.
- **Anschlüsse auf allen Freiflächen – Komfort bis ins Detail**

Alle Terrassen und Balkone sind mit Strom- und Wasseranschluss ausgestattet – ideal für stimmungsvolle Beleuchtung, Elektrogrills, Pflanzenbewässerung oder Outdoor-Living auf höchstem Niveau.

## **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