

**Exklusive Architektur trifft Panorama – Wohnen mit Blick
auf den Kahlenberg !**



Objektnummer: 15867

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,72 m ²
Nutzfläche:	117,18 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	895.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



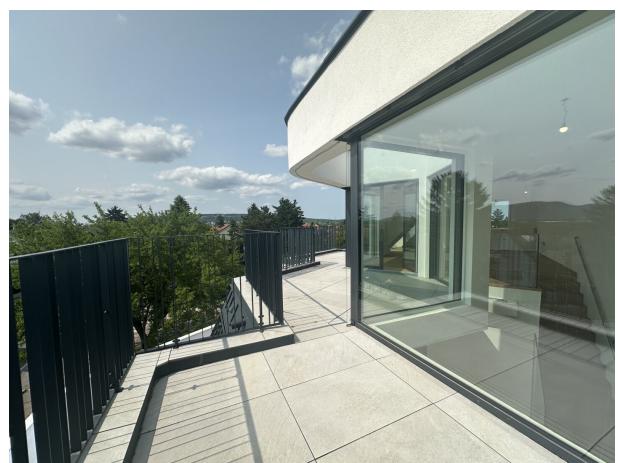
Philipp Kraus

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

Es gibt Orte, an denen man nicht einfach wohnt, sondern ankommt. Diese 5-Zimmer-Rarität gehört dazu. Schon beim Eintreten öffnet sich der Blick weit hinaus – bis zum Kahlenberg, wo der Himmel die Hügel berührt und jeder Tag ein anderes Licht zeichnet. Selbst an trüben Tagen bleibt die Wohnung erfüllt von Helligkeit, als hätte sie ihre eigene Sonne.

Die bodentiefen Fenster lassen Innen und Außen nahtlos ineinanderfließen. Der Raum fühlt sich frei an, offen, lebendig. Man spürt sofort, dass hier Architektur nicht nur gestaltet, sondern erzählt wurde: von Großzügigkeit, Ruhe und dem Wunsch, etwas Außergewöhnliches zu schaffen.

Im Bad fällt Tageslicht durch das Fenster, das den Morgen sanft begrüßt. Die hochwertigen Materialien wirken warm und edel zugleich – jedes Detail sorgfältig gewählt, jeder Raum durchdacht. Neubau. Erstbezug. Ein Zuhause, das darauf wartet, seine erste Geschichte zu schreiben.

Das Gebäude selbst ist klein, beinahe intim, mit nur wenigen Einheiten – ein seltener Luxus in einer Zeit, in der Raum wertvoller denn je ist. Ein Kellerabteil gehört zum Eigentum dazu; ein Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage kann zusätzlich erworben werden.

Diese Wohnung ist mehr als ein Angebot. Sie ist die Möglichkeit, ein neues Kapitel zu beginnen – mit Weitblick, Licht und einer Atmosphäre, die man nicht erklären muss, weil man sie im ersten Moment fühlt.

Highlights dieser einzigartigen Wohnung:

- **Alle Räume klimatisiert** – angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit
- **Fußbodenheizung & -kühlung** – moderne Wohlfühltechnik für höchsten Komfort
- **Durchdachter Grundriss** – optimale Raumnutzung mit viel Platz und Licht
- **Zwei großzügige Freiflächen mit Privatsphäre** – perfekt zum Entspannen und Genießen
- **Besonders lichtdurchflutete Räume** – dank großzügiger Verglasung in allen

Bereichen

- **Einzigartige Architektur** – stilvoll wohnen mit Charakter und Ausstrahlung
- **Flächenbündige Innentüren** – Minimalismus in Perfektion
- **Großes Wärmeschutzfenster mit Panoramablick** – Lichtdurchflutet & Energiesparend

Highlights des Projekts

- **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

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