

**Wohlfühlwohnung mit Balkon, viel Licht und moderner
Ausstattung!**



Objektnummer: 15862

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,26 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,34 m ²
Heizwärmebedarf:	A 24,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	420.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



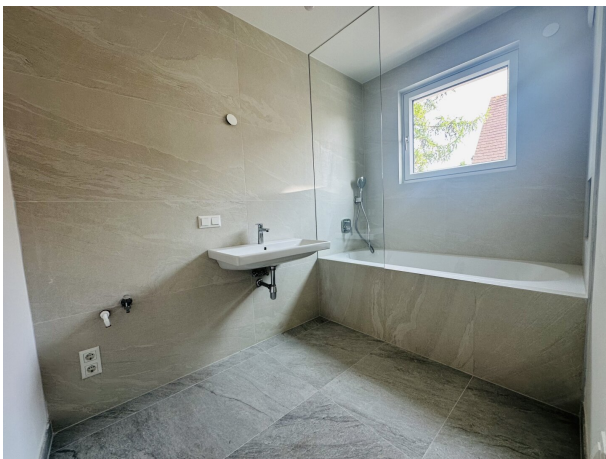
Philipp Kraus

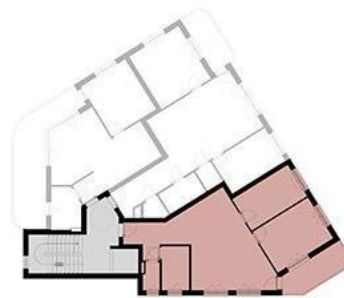
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 2206915

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







OG / TOP 3

WOHNFLÄCHE	65,26 m ²
BALKON	8,40 m ²
1. WOHNKÜCHE	29,53 m ²
2. VORRAUM	5,06 m ²
3. ZIMMER 1	13,36 m ²
4. ZIMMER 2	10,25 m ²
5. WC	1,89 m ²
6. BAD	5,17 m ²

Objektbeschreibung

In dieser liebevoll gestalteten 3-Zimmer-Wohnung fühlt man sich vom ersten Moment an willkommen. Alles ist frisch errichtet, bezugsbereit und strahlt eine Wärme aus, die man selten bei Neubauten findet. Das Licht fällt großzügig in die Räume und schafft eine Atmosphäre, die sofort Geborgenheit vermittelt – ideal für Menschen, die ein gemütliches, zugleich modernes Zuhause suchen.

Der Balkon erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet einen schönen Platz für den ersten Kaffee am Morgen oder einen entspannten Abend an der frischen Luft. Besonders angenehm sind das helle Tageslichtbad und das Gäste-WC, beide mit Fenstern, was den Räumen eine natürliche Leichtigkeit verleiht. Kleine feine Details im Bad setzen besondere Akzente und geben dem Raum eine persönliche Note, ohne aufdringlich zu wirken.

Die beiden Schlafzimmer lassen sich flexibel nutzen – ob Familie, Arbeiten von zu Hause oder einfach mehr Platz für sich selbst. Die Wohnung verbindet Komfort mit einem Gefühl von Zuhause-Sein und wartet darauf, mit Leben gefüllt zu werden.

Raumaufteilung

Vorzimmer

Kompakt und funktional mit Zugang zu Badezimmer und separatem WC.

Wohnzimmer

Helles, freundlich geschnittenes Wohnzimmer mit großen Fensterflächen und direktem Ausgang auf den Balkon – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Schlafzimmer

Ruhiger, lichtdurchfluteter Raum mit ebenfalls direktem Balkonzugang – perfekt als privater Rückzugsort.

Zusätzliches Zimmer

Vielseitig nutzbar als Homeoffice, Kinder- oder Gästezimmer – bietet ausreichend Platz und ein angenehmes Wohngefühl.

Nebenräume

Separates WC und modernes Badezimmer komplettieren die Wohnung.

- **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.

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