

**Hochwertige Balkonwohnung mit vielen Extras!  
Bezugsbereit**



**Objektnummer: 15860**

**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>	67,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,10 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>	445.000,00 €

## 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 Wohnungen, die sofort eine leise Ruhe ausstrahlen – und diese westseitige Balkonwohnung gehört genau dazu. Der Blick führt in eine stille Seitengasse, fern vom Lärm, nah am Leben. Wenn am Nachmittag das Licht warm ins Innere fällt, entsteht eine Atmosphäre, die den Tag sanft entschleunigt.

Der Balkon wird zum persönlichen Rückzugsort: ein Platz für einen entspannten Kaffee, ein kurzes Aufatmen nach dem Arbeiten oder einen Abend, an dem der Himmel langsam in warmen Farben versinkt. Das Besondere: Sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer gelangt man direkt hinaus – ein Gefühl von Offenheit, das im Alltag wohltut.

Die offene Wohnküche verbindet Kochen und Wohnen zu einem Raum, in dem Begegnung entsteht. Zwei Schlafzimmer bieten Flexibilität für all das, was das Leben mitbringt. Das Bad überrascht mit einer großzügigen Walk-in-Dusche, während das separate WC praktische Klarheit schafft.

Ein Kellerabteil gehört zum Eigentum und bietet zusätzlichen Stauraum. Das Gebäude selbst ist klein, mit nur wenigen Wohnungen – ein Rahmen, der Privatsphäre schenkt und ein angenehmes Miteinander ermöglicht.

Eine Wohnung, die Licht, Ruhe und durchdachte Architektur zu einem stimmigen Zuhause verbindet.

## Raumaufteilung :

### Vorzimmer

- Großzügliches, längliches Vorzimmer mit viel Platz für Garderobe und Stauraum
- Zentrale Verteilerfunktion – von hier aus gelangt man in alle Nebenräume

### Abstellraum

- Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Ideal für Putzmittel, Vorräte oder sonstige Haushaltsgegenstände

## **Wohnzimmer**

- Großzügiges, helles Wohnzimmer
- Zugang zu beiden weiteren Zimmern (getrennt begehbar)
- Ausgang auf den Balkon – perfekt für gemütliche Abende

## **Zimmer 1**

- Helles Zimmer mit Zugang vom Wohnzimmer
- Direkter Zugang zum Balkon – ideal als Schlafzimmer oder Arbeitszimmer

## **Zimmer 2**

- Ebenfalls vom Wohnzimmer aus begehbar
- Ruhig gelegen, vielseitig nutzbar (z. B. Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro)

## **Balkon**

- Vom Wohnzimmer und einem der Zimmer aus zugänglich
- Platz für Tisch, Stühle oder Pflanzen
- Ideal zum Entspannen und Frischluft genießen

## **Highlights auf einen Blick:**

- **Balkonzugang** sowohl vom **Wohnzimmer** als auch vom **Schlafzimmer**
- **Großes, langes Vorzimmer** mit viel Platz für Stauraum & Gestaltung

- **Hochwertige Ausstattung:** Modernes Design trifft auf erstklassige Materialien für höchsten Wohnkomfort
- **Fußbodenheizung und Kühlung:** In allen Räumen – individuell regulierbar
- **Echtholzparkett & Feinsteinzeug:** Edler Echtholzparkettboden in den Wohnräumen, stilvolles Feinsteinzeug in Bad und WC
- **Elektrisch bedienbarer Sonnenschutz:** Komfortabel per Funk steuerbar – ideal an sonnigen Tagen
- **High-Speed-Internet:** Glasfaseranschluss (A1) für ultraschnelles Surfen und produktives Homeoffice
- **Eigener Abstellraum** innerhalb der Wohnung – Ordnung mit System

## 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.
- **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 angeschlussfertigen 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