

**Traumwohnungen mit Kahlenberg-Blick – Großzügige Außenflächen, Photovoltaik & Fußboden-Kühlung**



**Objektnummer: 15909**

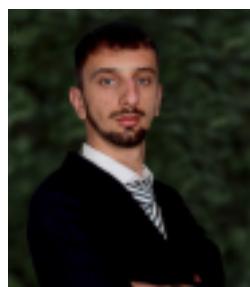
**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## 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 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Kraus**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien









# Objektbeschreibung

## Exklusives Wohnhaus mit nur 7 Einheiten – Stil trifft Qualität in begehrter Ruhelage

In einer der gefragtesten Wohngegenden präsentiert sich dieses architektonisch ansprechende Wohnhaus mit nur sieben hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen. Das Projekt überzeugt durch zeitloses Design, durchdachte Grundrisse und ein hohes Maß an Wohnkomfort – ideal für anspruchsvolle Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Die Wohnungen verteilen sich auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss und bieten Wohnflächen von ca. **45 m<sup>2</sup> bis 114 m<sup>2</sup>**. Ob kompakt oder großzügig – jede Einheit ist ein durchdachtes Zuhause mit Wohlfühlgarantie.

### Highlights auf einen Blick

- **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.

## Exklusive Wohneinheiten im Überblick

### Top 1: 3-Zimmer Gartenwohnung

- **Wohnfläche:** 65,48 m<sup>2</sup>
- **Außenbereich:** 50 m<sup>2</sup> Terrasse + 93,48 m<sup>2</sup> Garten
- **Preis:** € 499.500

### Top 2: 4-Zimmer Gartenwohnung

- **Wohnfläche:** 82,64 m<sup>2</sup>
- **Außenbereich:** 46,73 m<sup>2</sup> Terrasse + 77,88 m<sup>2</sup> Garten
- **Preis:** € 599.500

### Top 3: 3-Zimmer Wohnung

- **Wohnfläche:** 65,26 m<sup>2</sup>
- **Außenbereich:** 8,4 m<sup>2</sup> Balkon
- **Preis:** € 420.000

#### **Top 4: 3-Zimmer Wohnung**

- **Wohnfläche:** 67,96 m<sup>2</sup>
- **Außenbereich:** 7,48 m<sup>2</sup> Balkon
- **Preis:** € 445.000

#### **Top 5: 2-Zimmer Wohnung**

- **Wohnfläche:** 44,15 m<sup>2</sup>
- **Außenbereich:** 19,62 m<sup>2</sup> Balkon
- **Preis:** € 325.000

#### **Top 6: 4-Zimmer Maisonette-Wohnung**

- **Wohnfläche:** 78,95 m<sup>2</sup>
- **Außenbereich:** 8,4 m<sup>2</sup> Balkon + 31,72 m<sup>2</sup> Terrasse
- **Preis:** € 645.000

#### **Top 7: 5-Zimmer Maisonette-Wohnung**

- **Wohnfläche:** 113,72 m<sup>2</sup>
- **Außenbereich:** 27,44 m<sup>2</sup> Balkon + 46 m<sup>2</sup> Terrasse
- **Preis:** € 895.000

## Lage & Umgebung

Dieses Wohnhaus befindet sich in einer ruhigen und grünen Umgebung, geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und modernen Wohnanlagen. Die Nähe zu den **Weinbergen von Strebersdorf** und dem **Bisamberg** bietet nicht nur ein malerisches Panorama, sondern auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren oder gemütliche Spaziergänge.

Die **Nahversorgung** ist ausgezeichnet: Supermärkte, Bäckereien und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der **Marchfeldkanal** lädt zu entspannenden Stunden in der Natur ein – und das nur wenige Minuten von Ihrer Haustür entfernt.

## 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)

## 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, großem Vorzimmer & Abstellraum – Ihr neues Zuhause wartet!

Diese charmante Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und ein angenehmes Wohngefühl vom ersten Moment an.

**Ideal geeignet für Paare, kleine Familien oder Menschen, die Arbeiten und Wohnen stilvoll kombinieren möchten.**

## Raumaufteilung :

### Vorzimmer

- Großzügiges, 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 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.

## Exklusive Wohneinheiten im Überblick

### Top 1: 3-Zimmer Gartenwohnung

- **Wohnfläche:** 65,48 m<sup>2</sup>
- **Außenbereich:** 50 m<sup>2</sup> Terrasse + 93,48 m<sup>2</sup> Garten
- **Preis:** € 499.500

### Top 2: 4-Zimmer Gartenwohnung

- **Wohnfläche:** 82,64 m<sup>2</sup>
- **Außenbereich:** 46,73 m<sup>2</sup> Terrasse + 77,88 m<sup>2</sup> Garten
- **Preis:** € 599.500

### Top 3: 3-Zimmer Wohnung

- **Wohnfläche:** 65,26 m<sup>2</sup>
- **Außenbereich:** 8,4 m<sup>2</sup> Balkon
- **Preis:** € 420.000

### Top 4: 3-Zimmer Wohnung

- **Wohnfläche:** 67,96 m<sup>2</sup>

- **Außenbereich:** 7,48 m<sup>2</sup> Balkon
- **Preis:** € 445.000

## Top 5: 2-Zimmer Wohnung

- **Wohnfläche:** 44,15 m<sup>2</sup>
- **Außenbereich:** 19,62 m<sup>2</sup> Balkon
- **Preis:** € 325.000

## Top 6: 4-Zimmer Maisonette-Wohnung

- **Wohnfläche:** 78,95 m<sup>2</sup>
- **Außenbereich:** 8,4 m<sup>2</sup> Balkon + 31,72 m<sup>2</sup> Terrasse
- **Preis:** € 645.000

## Top 7: 5-Zimmer Maisonette-Wohnung

- **Wohnfläche:** 113,72 m<sup>2</sup>
- **Außenbereich:** 27,44 m<sup>2</sup> Balkon + 46 m<sup>2</sup> Terrasse
- **Preis:** € 895.000

## 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