

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



**Objektnummer: 15907**

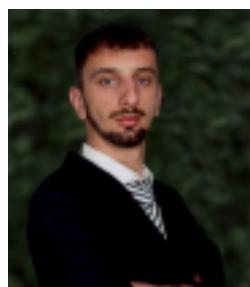
**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

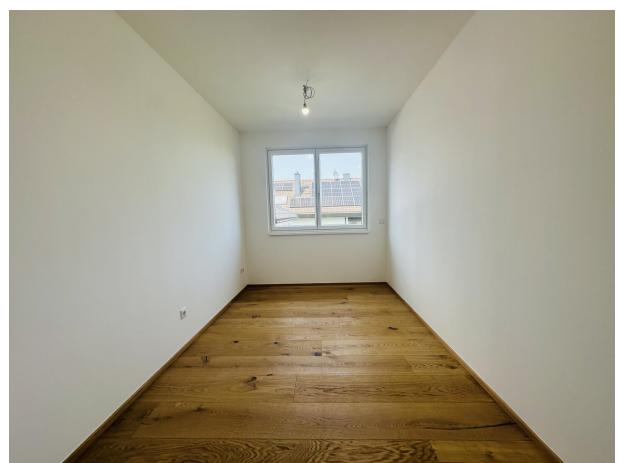
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

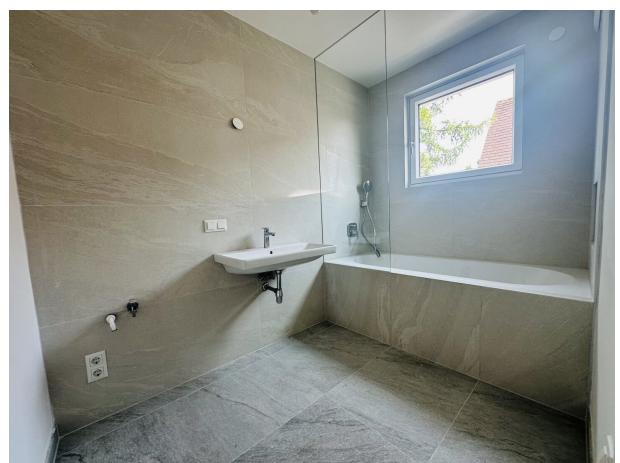
## Ihr Ansprechpartner

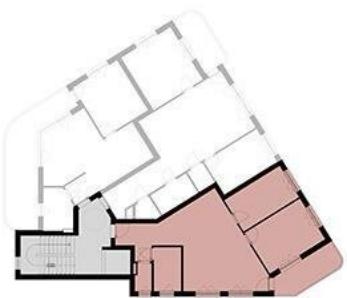


**Philipp Kraus**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien







### OG / TOP 3

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



### OG / TOP 3

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

# 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)

## Modernes Wohnambiente mit Balkon – Helle Räume & durchdachte Aufteilung

**Lichtdurchflutete Räume, durchdachte Architektur und ein Balkon, den Sie gleich von zwei Zimmern aus betreten können – diese Wohnung verbindet modernes Design mit hoher Lebensqualität.**

**Die beste Ausstattung sorgt für höchsten Wohnkomfort: Fußbodenheizung und -kühlung, hochwertige Oberflächen und elektrisch steuerbarer Sonnenschutz machen das Zuhause perfekt.**

**Ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben.**

## 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.

## 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