

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



Objektnummer: 15913

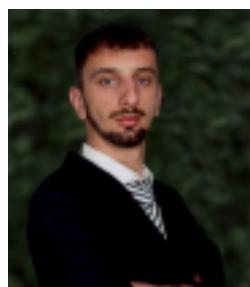
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,64 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	77,88 m ²
Heizwärmebedarf:	A 24,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

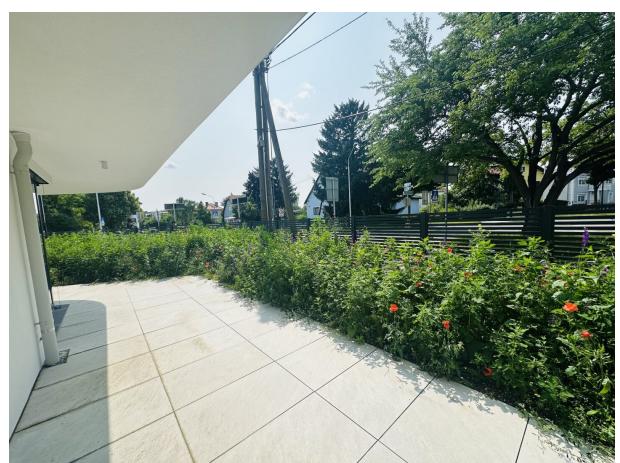
Ihr Ansprechpartner



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 m² bis 114 m²**. Ob kompakt oder großzügig – jede Einheit ist ein durchdachtes Zuhause mit Wohlfühlgarantie.

Highlights auf einen Blick

- **Wohnflächen von ca. 45 m² bis 114 m²**: 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 m²
- **Außenbereich:** 50 m² Terrasse + 93,48 m² Garten
- **Preis:** € 499.500

Top 2: 4-Zimmer Gartenwohnung

- **Wohnfläche:** 82,64 m²
- **Außenbereich:** 46,73 m² Terrasse + 77,88 m² Garten
- **Preis:** € 599.500

Top 3: 3-Zimmer Wohnung

- **Wohnfläche:** 65,26 m²
- **Außenbereich:** 8,4 m² Balkon
- **Preis:** € 420.000

Top 4: 3-Zimmer Wohnung

- **Wohnfläche:** 67,96 m²
- **Außenbereich:** 7,48 m² Balkon
- **Preis:** € 445.000

Top 5: 2-Zimmer Wohnung

- **Wohnfläche:** 44,15 m²
- **Außenbereich:** 19,62 m² Balkon
- **Preis:** € 325.000

Top 6: 4-Zimmer Maisonette-Wohnung

- **Wohnfläche:** 78,95 m²
- **Außenbereich:** 8,4 m² Balkon + 31,72 m² Terrasse
- **Preis:** € 645.000

Top 7: 5-Zimmer Maisonette-Wohnung

- **Wohnfläche:** 113,72 m²
- **Außenbereich:** 27,44 m² Balkon + 46 m² 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

Diese charmante Gartenwohnung vereint Wohnkomfort mit großzügigem Außenbereich – ideal für Familien, Paare oder alle, die das Leben im Grünen genießen möchten.

Die Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt vier Zimmern – darunter ein heller Wohnbereich mit direktem Zugang zur ca. **46,73 m² großen Terrasse** und dem rund **78 m² großen Garten**. Hier lassen sich sonnige Nachmittage, Grillabende oder ruhige Morgenstunden bestens genießen.

Raumaufteilung

Wohnzimmer:

Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zur weitläufigen Terrasse sowie dem eigenen Garten – ideal für entspannte Stunden im

Grünen oder gesellige Abende.

Zimmer 1:

Helles, freundliches Zimmer mit Zugang zum Garten – perfekt als Schlafzimmer oder ruhiger Rückzugsort.

Zimmer 2:

Ebenfalls garten- und terrassenseitig ausgerichtet – vielseitig nutzbar, etwa als Kinderzimmer oder Arbeitsraum.

Zimmer 3:

Optimal geschnittenes Zimmer, das sich ideal als Gästezimmer, Ankleidezimmer oder Homeoffice eignet – ruhig gelegen mit viel Tageslicht.

Terrasse & Garten:

Die ca. 46,73 m² große Terrasse und der ca. 78 m² große Eigengarten bieten außergewöhnlich viel Platz im Freien – eine grüne Oase direkt vor der Tür. Hier lassen sich Natur und Privatsphäre perfekt verbinden.

Highlights der Wohnung

- **Großzügige Terrasse mit ca. 46,73 m²** – perfekt für sonnige Stunden im Freien
- **Privater Garten mit ca. 78 m²** – grüne Ruheoase direkt vor der Tür
- **Durchdachter Grundriss** – ideal für Familien, Paare oder Homeoffice
- **Lichtdurchflutete Wohnräume** mit großzügigen Fensterflächen
- **Modernes Wohnambiente** mit hochwertiger Ausstattung

Highlights des Projekts

- **Wohnflächen von ca. 45 m² bis 114 m²:** 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 m²
- **Außenbereich:** 50 m² Terrasse + 93,48 m² Garten
- **Preis:** € 499.500

Top 2: 4-Zimmer Gartenwohnung

- **Wohnfläche:** 82,64 m²
- **Außenbereich:** 46,73 m² Terrasse + 77,88 m² Garten
- **Preis:** € 599.500

Top 3: 3-Zimmer Wohnung

- **Wohnfläche:** 65,26 m²
- **Außenbereich:** 8,4 m² Balkon
- **Preis:** € 420.000

Top 4: 3-Zimmer Wohnung

- **Wohnfläche:** 67,96 m²
- **Außenbereich:** 7,48 m² Balkon
- **Preis:** € 445.000

Top 5: 2-Zimmer Wohnung

- **Wohnfläche:** 44,15 m²
- **Außenbereich:** 19,62 m² Balkon
- **Preis:** € 325.000

Top 6: 4-Zimmer Maisonette-Wohnung

- **Wohnfläche:** 78,95 m²
- **Außenbereich:** 8,4 m² Balkon + 31,72 m² Terrasse
- **Preis:** € 645.000

Top 7: 5-Zimmer Maisonette-Wohnung

- **Wohnfläche:** 113,72 m²
- **Außenbereich:** 27,44 m² Balkon + 46 m² 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

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