

**Exklusiver Erstbezug: Neubau & Altbau | Außenflächen |
Moderne Ausstattung | Sonderwünsche in Absprache
noch möglich |**



Objektnummer: 14905

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Wohnfläche:	145,03 m ²
Nutzfläche:	206,88 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Kaufpreis:	1.198.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.790,80 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sebastian Scheuermann

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 676 420 78 46

H +43 676 420 78 46





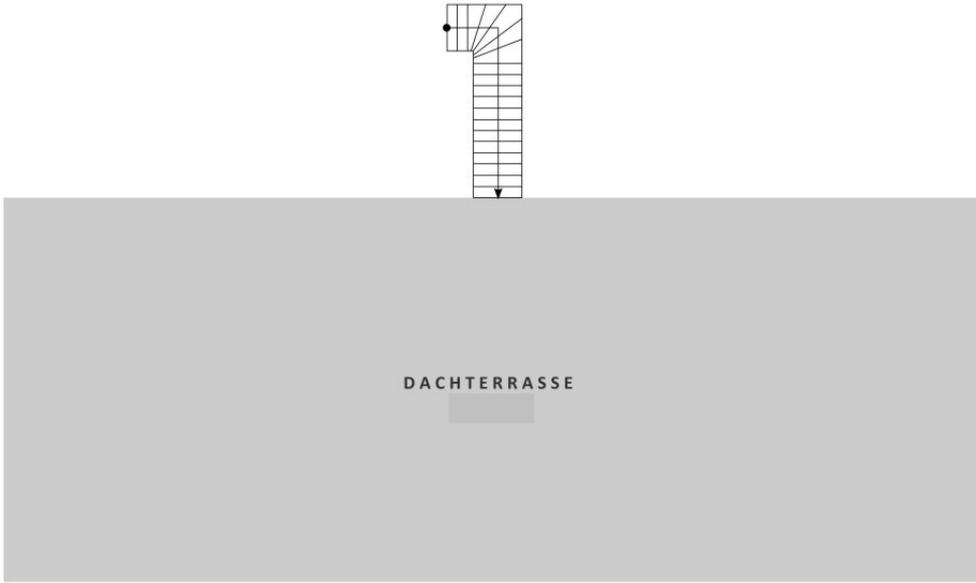


TOP 15 + 16



DACHGESCHOSS

Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung sind unbedingt Naturalmaße zu nehmen. Flächertoleranz: bei baulichen Änderungen können sich ggf. Änderungen im Flächenausmaß ergeben. Irrtümer, Änderungen und Maßabweichungen vorbehalten. Generell bleiben technische Änderungen vorbehalten. Eine Haftung ist ausgeschlossen.



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in diesem **außergewöhnlichen Wohnbauprojekt**. Inmitten des aufstrebenden 16. Wiener Bezirks entstehen hier **11 exklusive Wohnungen und 3 Geschäftslokale**, darunter **liebevoll sanierte Altbauwohnungen** und **neu erbaute Dachgeschosswohnungen**. Die Wohnungsgrößen variieren von **ca. 41,74 m² bis ca. 143,5m²** und bieten Platz für **2 bis 5 Zimmer**. Im Inneren des Gebäudes wurden **moderne, großzügige Wohnungsgeschaffen**, die mit **hochwertigen Materialien** und **modernster Technologie** ausgestattet sind, um **höchsten Wohnkomfort** zu gewährleisten.

Die **Lage des Projekts bietet alles**, was das urbane Herz begehrt. Mit der Straßenbahnlinie 46 gelangen Sie in nur 10 Minuten direkt in die Wiener Innenstadt und können so alle Vorzüge des urbanen Lebens genießen. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Billa, Hofer, Spar und Bipa, die eine komfortable Versorgung für den täglichen Bedarf garantieren. Darüber hinaus laden der nahegelegene Yppenplatz und der Brunnenmarkt zum Flanieren und Verweilen ein, während zahlreiche Cafés und Restaurants das Viertel bereichern.

Projektübersicht:

- Altbauwohnungen: 7 sorgfältig sanierte Altbauwohnungen mit traditionellen Elementen und modernster Technik.
- Dachgeschosswohnungen: 3 innovative Dachgeschosswohnungen mit großzügigen Freiflächen und traumhaftem Weitblick.
- Neue Wohnung (TOP 10): Eine moderne Wohnung mit hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Raumkonzept.
- Geschäftslokale: 3 Geschäftslokale

Ausstattung und Details:

- Gebäudestruktur: Ziegelmassivbauweise mit 3-fach verglasten Fensterelementen, die für hervorragende Energieeffizienz und Langlebigkeit sorgen.
- Heizung und Kühlung: Hochmoderne Luftwärmepumpen von Daikin bieten behagliche

Fußbodenheizung und effektive Kühlung über Fancoils.

- Materialien: Edles Eichenholzparkett, hochwertige Feinsteinzeugfliesen und Sanitärkeramik von Villeroy & Boch garantieren höchsten Wohnkomfort.
- Außenbereiche Innenhofseitig: Genießen Sie Ihre ruhigen Momente auf den Balkonen, Loggien und Terrassen ausgestattet mit witterungsbeständigen WPC-Dielen.

Kurzinfo Ausführung & Ausstattung:

- Ziegelmassiv-Bauweise
- alle Glaselemente 3-fach Verglasung
- Aufzugsanlage: Fassungsvermögen bis zu 9 Personen
- Luftwärmepumpen der Firma Daikin
- Heizung mittels Fußbodenheizung
- Fancoils Gebläsegerät zur Kühlung
- Sanitärkeramik der Marke Villeroy & Boch
- Holparkett aus Eiche
- großflächiges Feinsteinzeug oder Fliesen
- Außenflächen: witterungsbeständige WPC-Dielen

In der aktuellen Bauphase können Sonderwünsche bezüglich der Raumaufteilung und Ausstattung noch berücksichtigt werden, jedoch sollte man sich dabei nicht zu viel Zeit lassen.

Baubeginn : 2024 & kurz vor Fertigstellung

Gerne steht Ihnen Herr Sebastian Scheuermann, für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676/420 78 46 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Diese **exklusive**, neu errichtete **5-Zimmer-Premiumdachgeschosswohnung** mit etwa **143,50 m²** Wohnfläche und einer **großzügigen Dachterrasse von circa 43,03 m²** erstrahlt in modernem Glanz und bietet ein **luxuriöses Wohnambiente**. Die **weitläufige 360° Dachterrasse bietet einen atemberaubenden Weitblick über Wien** und ist der **perfekte Ort zum Entspannen und Genießen**. Die Wohnung verfügt über eine großzügige Raumaufteilung mit **lichtdurchfluteten Räumen** dank der rundherum angebrachten Fenster. Die Beheizung erfolgt mittels **Fußbodenheizung**, betrieben von einer **hocheffizienten Luftwärmepumpe von Daikin**, die gleichzeitig für angenehme Kühlung sorgt. Die Badezimmer sind mit **hochwertigen Sanitärkeramiken von Villeroy & Boch** und stilvollen Armaturen ausgestattet, während **edles Holzparkett** das attraktive Angebot abrundet.

Diese Premiumdachgeschosswohnung erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Eleganz und lässt keine Wünsche offen.

Die 5 Zi. Wohnung teilt sich wie folgt auf:

DG:

- Vorraum, ca. 8,8 m²
- Abstellraum, ca. 1,2
- Gang, ca. 4,5
- WC, ca. 2,5
- Bad + WC 1, ca. 4,8
- Wohnzimmer, ca. 29,3m²
- Speis, ca. 2,9
- Küche, ca. 24,7

- Zimmer 1, ca. 17,6 m²
- Zimmer 2, ca. 23,6 m²
- Garderobe, ca. 4,3
- Bad + WC 2, ca. 5,2
- Abstellraum 2, ca. 1,8
- Zimmer 3, ca. 12,3
- Balkon 1, ca. 7 m²
- Balkon 2, ca. 8,4 m²
- Terrassenaufgang, ca. 2,7
- Dachterrasse, ca. 67,74 m²

Kostenübersicht:

Verkaufspreis Wohnung: 1.198.000-- €

Sonderwünsche können aktuell noch in gemeinsamer Absprache berücksichtigt werden.

Baubeginn: 2024

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision in Höhe von 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis an.**

Gerne steht Ihnen Frau Josephine Zender für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare

Besichtigungstermine unter [0676 9400 834](tel:06769400834) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin, so wie die Doppelmaklertätigkeit hin!

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap