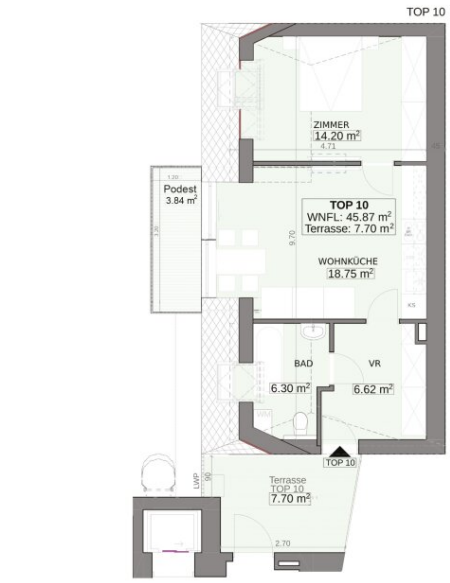
Exklusiver Erstbezug: Neubau & Altbau I Außenflächen I Moderne Ausstattung I Sonderwünsche in Absprache noch möglich I



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

Objektnummer: 14884

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Wohnfläche:	41,74 m²
Nutzfläche:	49,21 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	350.000,00 €
Kaufpreis / m²:	7.112,38 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

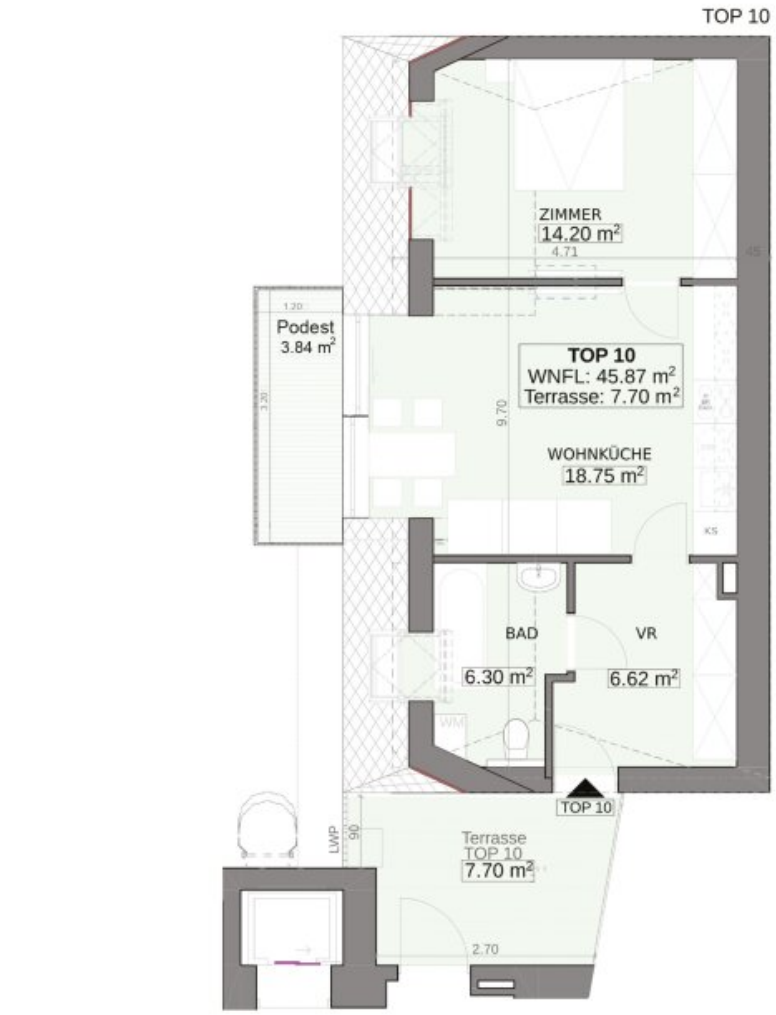
Sebastian Scheuermann

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 676 420 78 46
H +43 676 420 78 46

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Ve



Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung sind unbedingt Naturmaße zu nehmen. Flächentoleranz: 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 Wohnungen**geschaffen, 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

- Facoils 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 neue **2-Zimmer-Dachgeschosswohnung** mit etwa **45 m²** Wohnfläche, hat eine **Terrasse von circa 7,47 m²** und einen Balkon von ca. 3,84 **m².** Die Dachgeschosswohnung befindet sich im Innenhof und wurde im Zuge eines Dachgeschossausbau neu errichtet **!** Die **große Fensterfront** sorgt für **helle und lichtdurchflutete Räume** , die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. 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** ausgestattet, während **stilvolles Holzparkett** das attraktive Angebot abrundet.

Die 2 Zi. Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum, ca. 5,4 m²
- Wohnküche, ca. 18,2 m²
- Zimmer 1, ca. 13,5 m²
- Bad + WC, ca. 6,7 m²
- Terrasse, ca. 7,5 m²
- Balkon, ca. 3,84 m²

Kurzinfo Ausführung & Ausstattung:

- 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.

Kostenübersicht:

Verkaufspreis Wohnung: 350.000-- €

Sonderwünsche können aktuell noch in gemeinsamer Absprache berücksichtigt werden.

Baubeginn : 2024 & kurz vor Fertigstellung

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

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!

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