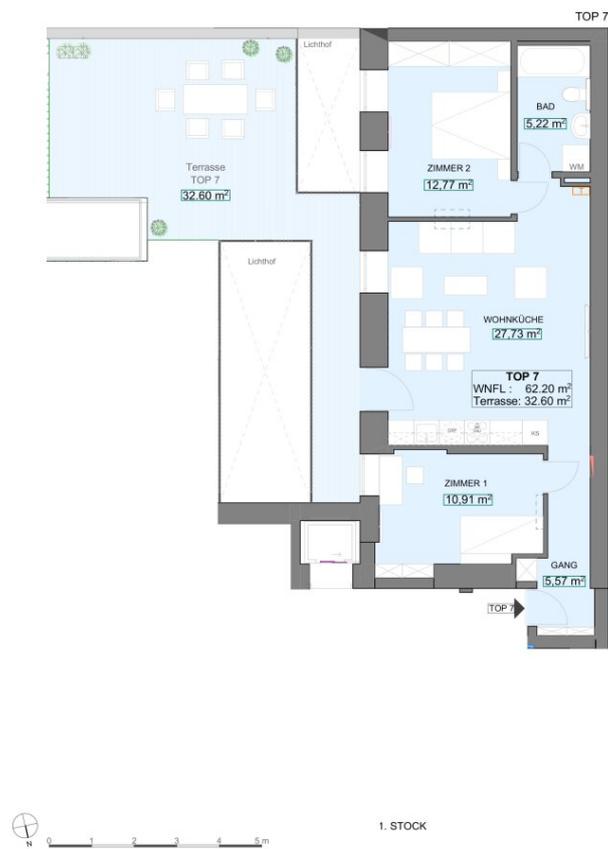


# Exklusiver Erstbezug: Neubau & Altbau | Außenflächen | Moderne Ausstattung | Sonderwünsche in Absprache noch möglich |



Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung sind unbedingt Naturmaße zu nehmen. Flächenliteranz: 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: 14881**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	62,20 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	94,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	539.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.685,65 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



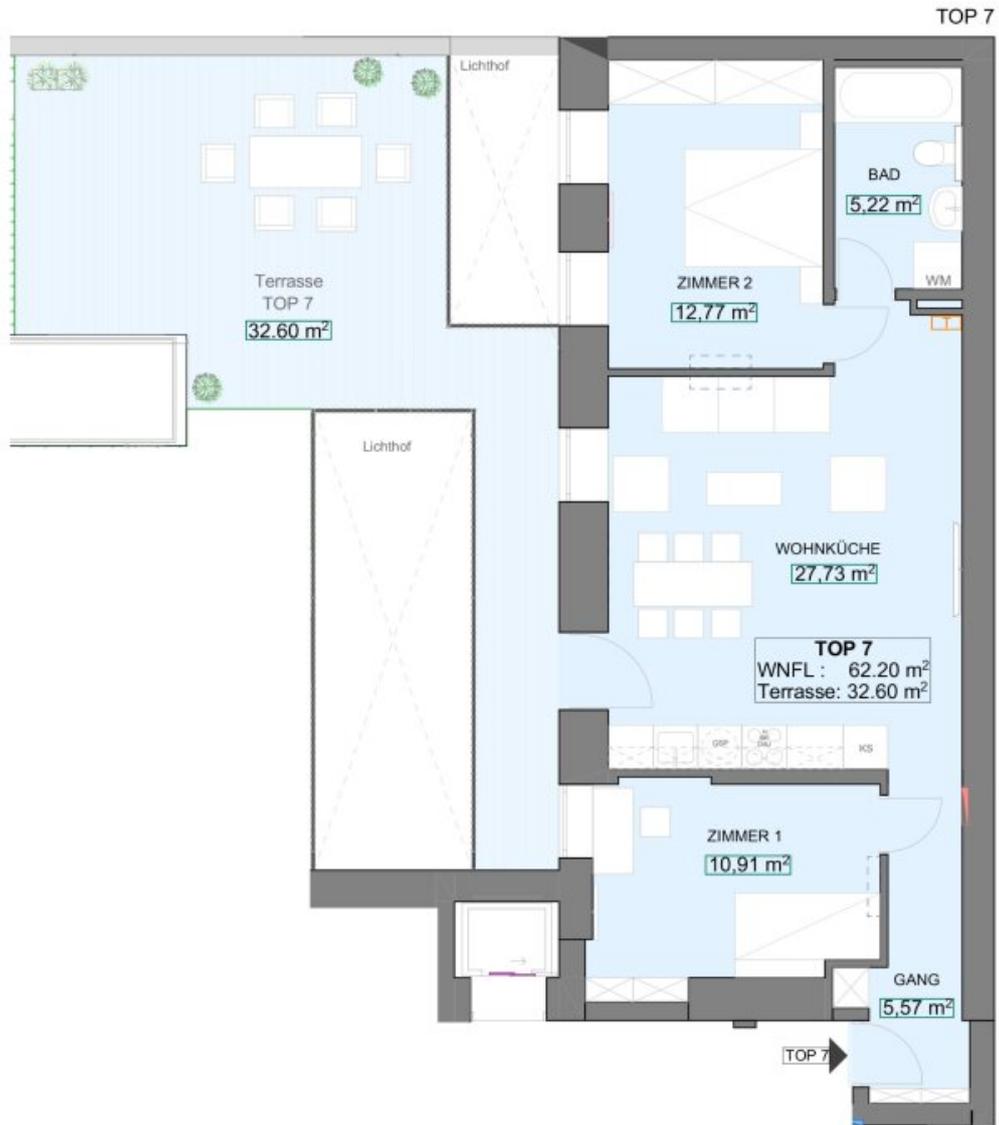
### **Sebastian Scheuermann**

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



1. STOCK

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 m<sup>2</sup> bis ca. 143,5m<sup>2</sup>** 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](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Diese **kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung** im 1. Obergeschoss bietet mit etwa **62,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einer **großzügigen Terrasse von circa 32,60 m<sup>2</sup>** ein einladendes Wohnambiente. Sie befindet sich ruhig gelegen im Innenhofbereich. Die Beheizung erfolgt mittels **Fußbodenheizung**, betrieben von einer **hocheffizienten Luftwärmepumpe von Daikin**, die gleichzeitig für angenehme Kühlung über **Fancoils** sorgt. Die Badezimmer sind mit **hochwertigen Sanitärkeramiken von Villeroy & Boch** ausgestattet, während **edles Eichenholzparkett** das attraktive Angebot abrundet.

Die 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG teilt sich wie folgt auf:

- **Vorraum:** ca. 5,6 m<sup>2</sup>
- **Wohnküche:** ca. 27,7 m<sup>2</sup>
- **Zimmer 1:** ca. 10,9 m<sup>2</sup>
- **Zimmer 2:** ca. 12,8 m<sup>2</sup>
- **Bad + WC:** ca. 5,2 m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** ca. 50,4 m<sup>2</sup> (Hinweis: Bitte überprüfen Sie hier die Terrassenfläche, da im ersten Satz 32,60 m<sup>2</sup> und in der Aufteilung 50,4 m<sup>2</sup> stehen.)

### **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:** Genießen Sie Ihre ruhigen Momente auf den innenhofseitigen Balkonen, Loggien und Terrassen, ausgestattet mit witterungsbeständigen WPC-Dielen.

## **Kostenübersicht:**

- **Verkaufspreis Wohnung:** 539.000 €
- 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 Herr Sebastian Scheuermann, für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676/420 78 46 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://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