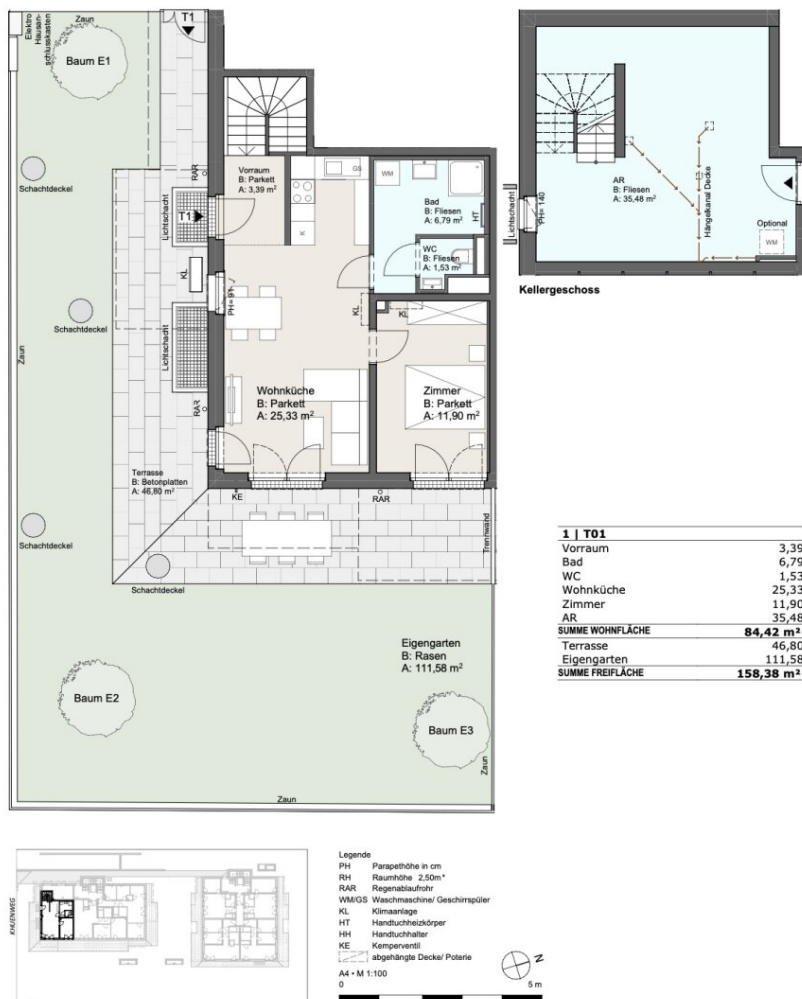


**Nähe Mühlwasser | Klimaaktiv-zertifiziert | Tiefgarage |
Wärmepumpe | Fußbodenheizung & Kühlung | PV-Anlage**



Objektnummer: 16027

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,42 m ²
Nutzfläche:	131,22 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	111,58 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	413.560,00 €
Provisionsangabe:	

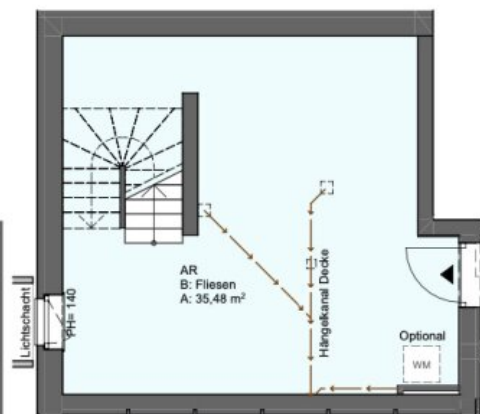
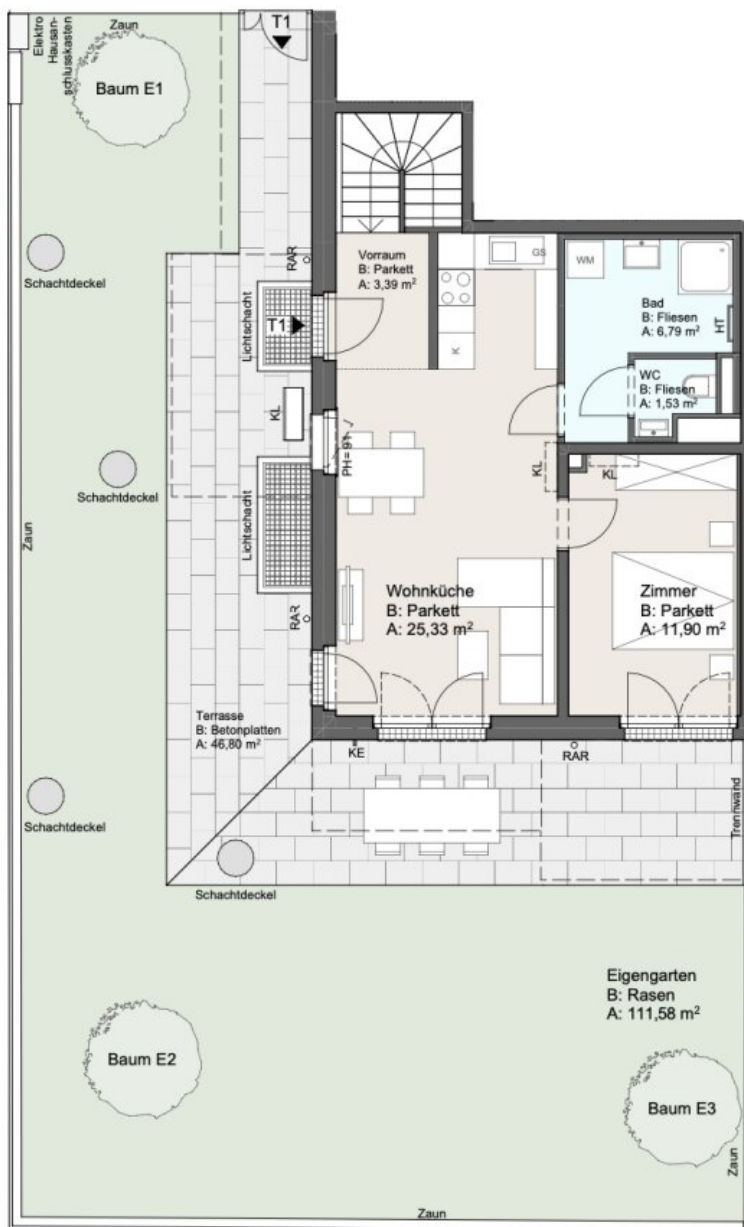
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



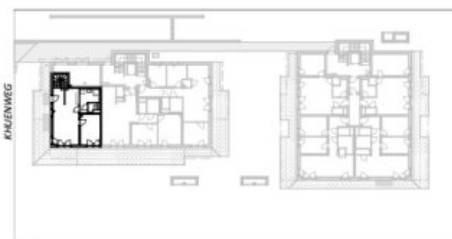
Benjamin Borschein

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien



Kellergeschoss

1 T01	
Vorraum	3,39
Bad	6,79
WC	1,53
Wohnküche	25,33
Zimmer	11,90
AR	35,48
SUMME WOHNFLÄCHE	84,42 m²
Terrasse	46,80
Eigengarten	111,58
SUMME FREIFLÄCHE	158,38 m²



Legende

- PH Parapethöhe in cm
- RH Raumhöhe 2,50m*
- RAR Regenablaufrohr
- WM/GS Waschmaschine/ Geschirrspüler
- KL Klimaanlage
- HT Handtuchheizkörper
- HH Handtuchhalter
- KE Kemperventil
- abgehängte Decke/ Poterie

A4 • M 1:100
0 5 m



Objektbeschreibung

Wohnbauprojekt "K5"- geplante Fertigstellung Ende 2025

Nahe dem Mühlwasser in einer ruhigen Seitengasse, befindet sich das Neubauprojekt "K5" mit insgesamt 30 Eigentumswohnungen in Bau. Die Einheiten verfügen über 2 bis 4 Zimmer und Wohnflächen zwischen ca. 38 und 101 m² – jeweils mit Balkon, Terrasse oder Eigengarten.

Das Projekt ist klimaaktiv-zertifiziert und setzt auf eine nachhaltige Bauweise mit langfristigem Fokus: Energieversorgung über eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage am Dach sowie moderne Dämmung sorgen für niedrige Betriebskosten und ein angenehmes Raumklima. Alle Wohnungen sind barrierefrei zugänglich, ein Lift ist vorhanden. In der Tiefgarage stehen 17 Stellplätze mit Option einer E-Ladevorbereitung zur Verfügung.

Durch Kombination aus Grünlage, guter Anbindung und der zukunftsorientierten Bauweise sind die Wohnungen sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger ideal geeignet.

Im Überblick:

- **Wohneinheiten:** 30 Wohnungen verteilt auf zwei Stiegen mit 2 bis 4 Zimmern
- **Wohnflächen:** ca. 38 m² bis 101 m²
- **Geplante Fertigstellung:** Dezember 2025
- **Außenflächen:** Balkon, Terrasse oder Eigengarten je Einheit
- **Barrierefreier Zugang zu allen Wohnungen**
- **Tiefgarage mit 17 Stellplätzen**
- **Fahrradraum / Kinderwagenabstellraum / Eigenes Kellerabteil**

Technische Ausstattung & Komfort:

- Wasser-Wasser-Wärmepumpe in Splitausführung (Kühlung & Heizung)
- Photovoltaik/Solaranlage zur Reduktion von Energie- und Betriebskosten
- Fußbodenheizung mit Raumthermostaten
- Fußbodentemperierung in sämtlichen Wohnbereichen
- Elektrische Handtuchheizkörper in den Bädern
- Split-Klimageräte in den Dachgeschosswohnungen
- Hochwertige Innenausstattung (Eichenparkett, Feinsteinfliesen u.v.m.)
- 3-fach verglaste Holz-/Alu-Fenster und Sonnenschutz in allen Wohnungen (Rollläden, Raffstores, Markisolekten)
- Kleinkinderspielplatz auf Eigengrund

In die Zukunft Investieren: Immobilien gelten als wertbeständige und sichere Anlageform. Alle Wohnungen und Stellplätze können auch als **Vorsorge- / Anlagewohnung** mit Umsatzsteuerausweisung (weitere Vermietung verpflichtend!) erworben werden!

Sichern Sie sich Ihre neue Vorsorgewohnung - gerne beraten wir Sie dazu!

Gerne steht Ihnen Herr Benjamin Bornschein für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 4255 264](tel:06644255264) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Top 01 | 2 Zimmer + Hobbyraum | ca. 84,42 m² WNFL + ca. 158,38 m² Freifläche

Diese großzügige 2-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen. Die Wohnfläche beträgt ca. 84 m², dazu kommen eine ca. 47 m² große Terrasse sowie ein Eigengarten mit ca. 111 m². Im Untergeschoß befindet sich ein eigener Hobbyraum mit ca. 35,48 m²

Raumaufteilung Erdgeschoß:

- Wohnküche: ca. 25,33 m²
- Zimmer: ca. 11,90 m²
- Bad: ca. 6,79 m²
- WC separat: ca. 1,53 m²
- Vorraum: ca. 3,39 m²

Untergeschoss:

- Hobbyraum: ca. 35,48 m²

Freiflächen:

- Terrasse: ca. 46,80 m²
- Eigengarten: ca. 111,58 m²

Wohnbauprojekt "K5"- geplante Fertigstellung Ende 2025

Nahe dem Mühlwasser in einer ruhigen Seitengasse, entsteht das Neubauprojekt **"K5"** mit insgesamt 30 Eigentumswohnungen. Die Einheiten verfügen über 2 bis 4 Zimmer und Wohnflächen zwischen ca. 38 und 101 m² – jeweils mit Balkon, Terrasse oder Eigengarten.

Das Projekt ist klimaaktiv-zertifiziert und setzt auf eine nachhaltige Bauweise mit langfristigem

Fokus: Energieversorgung über eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage am Dach sowie moderne Dämmung sorgen für niedrige Betriebskosten und ein angenehmes Raumklima. Alle Wohnungen sind barrierefrei zugänglich, ein Lift ist vorhanden. In der Tiefgarage stehen 17 Stellplätze zur Verfügung.

Technische Ausstattung & Komfort:

- Wasser-Wasser-Wärmepumpe in Splitausführung (Kühlung & Heizung)
- Photovoltaik/Solaranlage zur Reduktion von Energie- und Betriebskosten
- Fußbodenheizung mit Raumthermostaten
- Fußbodentemperierung in sämtlichen Wohnbereichen
- Elektrische Handtuchheizkörper in den Bädern
- Split-Klimageräte in den Dachgeschosswohnungen
- Hochwertige Innenausstattung (Eichenparkett, Feinsteinfliesen u.v.m.)
- 3-fach verglaste Holz-/Alu-Fenster und Sonnenschutz in allen Wohnungen (Rollläden, Raffstores, Markisolekten)
- Kleinkinderspielfeld auf Eigengrund

Kaufpreis:

Der **Verkaufspreis** beläuft sich auf **Euro 413.560.-**

Diese Wohnung kann auch als **Vorsorge- / Anlagewohnung** mit Umsatzsteuerausweisung (weitere Vermietung verpflichtend!) erworben werden:

Anlegerpreis: Euro 372.577.- (zzgl. 20% Ust).

Alle Preise verstehen sich ohne Kücheneinrichtung und Tiefgaragenstellplatz (à € 28.800.- bzw. 25.350.- Netto + USt), in schlüsselfertiger Ausführung!

In die Zukunft Investieren: Immobilien gelten als wertbeständige und sichere Anlageform.

Sichern Sie sich Ihre neue Vorsorgewohnung - gerne beraten wir Sie dazu!

Gerne steht Ihnen Herr Benjamin Bornschein für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 4255 264](tel:06644255264) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap