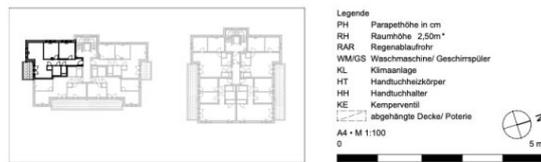


# Nähe Mühlwasser | Klimaaktiv-zertifiziert | Tiefgarage | Wärmepumpe | Fußbodenheizung & Kühlung | PV-Anlage



1   T04	
Vorraum	2,03
Gang	7,36
Bad	3,47
WC	1,60
AR	0,80
Wohnküche	23,40
Zimmer	11,80
Zimmer	10,80
<b>SUMME WOHNFLÄCHE</b>	<b>61,26 m<sup>2</sup></b>
Balkon	7,83
<b>SUMME FREIFLÄCHE</b>	<b>7,83 m<sup>2</sup></b>
ELR 04	1,74



**Objektnummer: 16037**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	61,26 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	69,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,74 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,60
<b>Kaufpreis:</b>	382.200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sebastian Scheuermann**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien



<b>1   T04</b>	
Vorraum	2,03
Gang	7,36
Bad	3,47
WC	1,60
AR	0,80
Wohnküche	23,40
Zimmer	11,80
Zimmer	10,80
<b>SUMME WOHNFLÄCHE</b>	<b>61,26 m<sup>2</sup></b>
Balkon	7,83
<b>SUMME FREIFLÄCHE</b>	<b>7,83 m<sup>2</sup></b>
ELR 04	1,74



- 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 m<sup>2</sup> – 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 m<sup>2</sup> bis 101 m<sup>2</sup>
- **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 (Rollladen, 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 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!

**Top 04 | 3 Zimmer | ca. 61 m<sup>2</sup> + ca. 8 m<sup>2</sup> Balkon**

Die Wohnung liegt im 1. Liftstock und bietet eine durchdachte Wohnfläche von ca. 61 m<sup>2</sup>. Alle Räume sind zentral vom Vorraum aus begehbar. Der ca. 8 m<sup>2</sup> Balkon ist von der Wohnküche aus zugänglich.

### **Raumaufteilung:**

- Wohnküche: ca. 23,40 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1: ca. 11,80 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: ca. 10,80 m<sup>2</sup>
- Bad: ca. 3,47 m<sup>2</sup>
- WC separat: ca. 1,60 m<sup>2</sup>
- Vorraum: ca. 2,03 m<sup>2</sup>
- Gang: ca. 7,36 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 0,80 m<sup>2</sup>
- Balkon: ca. 7,83 m<sup>2</sup>

Ein Kellerabteil mit ca. 1,74 m<sup>2</sup> ist der Wohnung zugeordnet.

### **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 m<sup>2</sup> – 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 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 (Rollladen, Raffstores, Markisolekten)
- Kleinkinderspielplatz auf Eigengrund

### **Kaufpreis:**

Der **Verkaufspreis** beläuft sich auf **Euro 367.500.-**

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

**Anlegerpreis: Euro 344.324.-** (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 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!

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