

Satzberg Living! Ihr provisionsfreier Luxus für Anspruchsvolle



Objektnummer: 16063

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	115,30 m ²
Nutzfläche:	130,02 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	3
Terrassen:	3
Keller:	14,72 m ²
Kaufpreis:	1.092.500,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Philipp Kraus

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

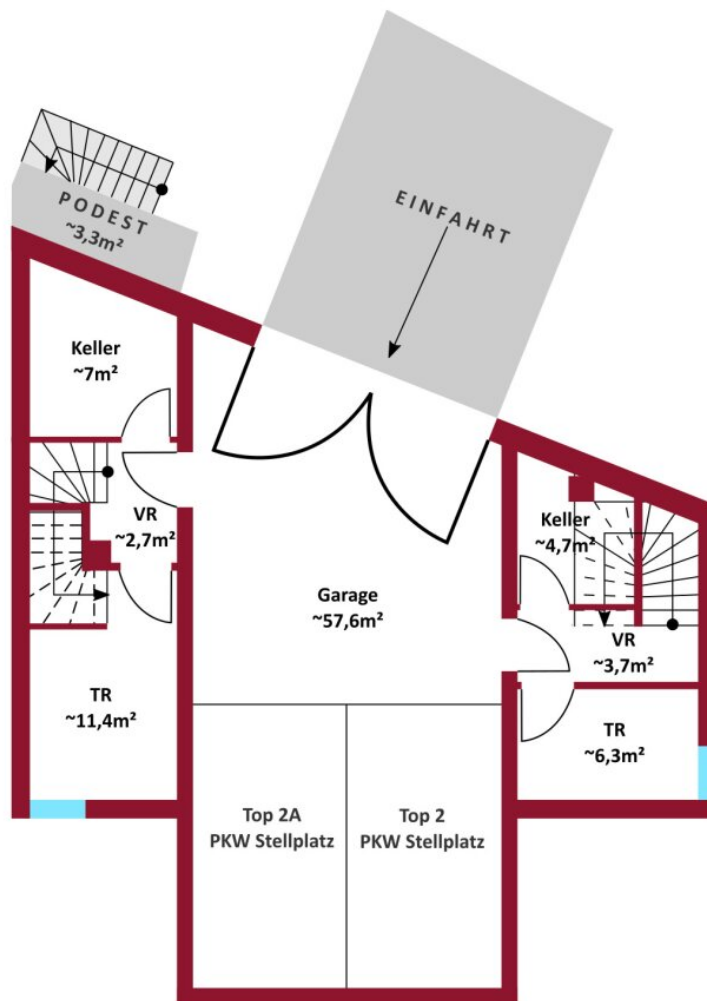
T +43 1 3709098
H +43 664 2206915

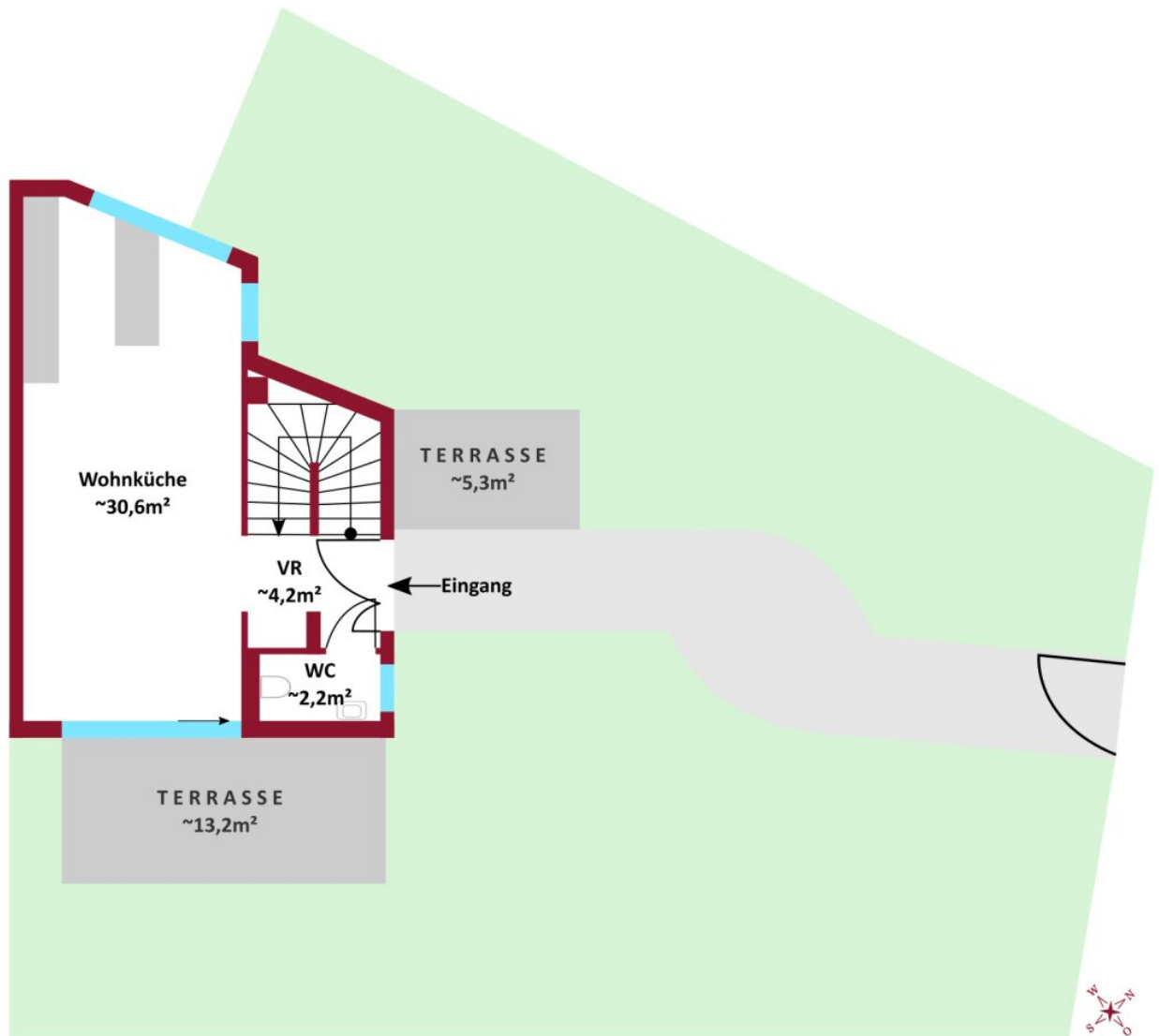


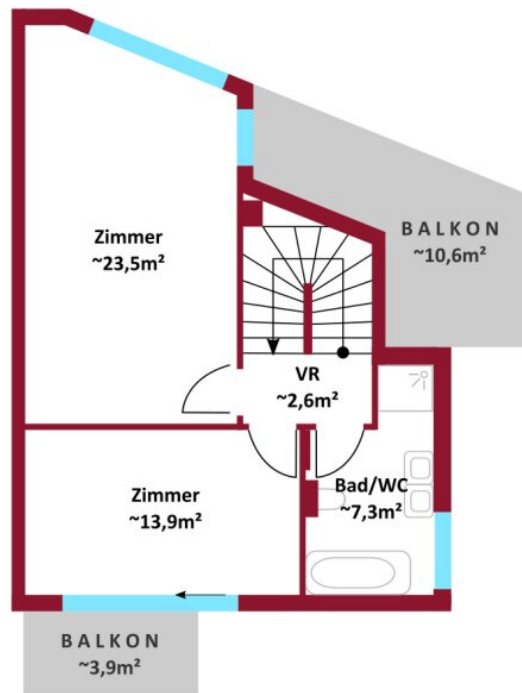


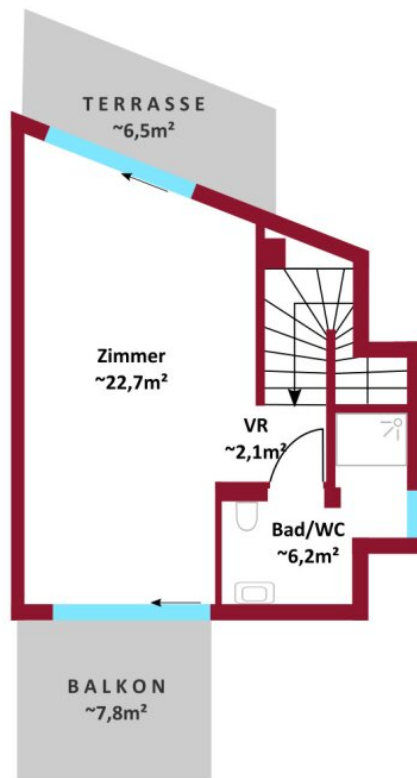












Objektbeschreibung

Wohnen im Grünen – Exklusive Häuser & Wohnungen mit hochwertiger Ausstattung und flexibler Kauf- oder Mietoption

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Inmitten einer ruhigen, naturnahen Umgebung entsteht eine **exklusive Wohnanlage** mit zwei stilvollen Einfamilienhäusern und zwei großzügigen Eigentumswohnungen. Jedes Objekt überzeugt durch **moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung** – ideal für Familien, Paare oder alle, die mehr vom Wohnen erwarten.

Besonders attraktiv: **Sie haben die Wahl zwischen Kauf oder Miete** – ganz nach Ihren Lebensplänen und Bedürfnissen.

Die Familienhäuser – durchdacht, nachhaltig und großzügig

- Wohnflächen von ca. **131 m² bis 154 m²** – perfekt für Familienleben mit viel Platz
- **Vollunterkellerung** – ideal für Stauraum, Hobby oder Fitness
- **Moderne Luft-Wärmepumpe mit Kühlfunktion** für ganzjährigen Klimakomfort
- **Komfortable Fußbodenheizung** im gesamten Haus
- **3-fach-verglaste Alu-Kunststofffenster von JOSKO** – energieeffizient & schalldämmend
- **Raffstores** an allen Fenstern und Terrassentüren für optimale Licht- und Sichtsteuerung
- **Begrüntes Flachdach** – ökologisch & stilvoll
- **Belagsfertige Übergabe** – auf Wunsch auch **schlüsselfertig** (ohne Küche) gegen Aufpreis

Die Wohnungen – modernes Raumgefühl mit Wohlfühlfaktor

- Wohnflächen von ca. **115 m² bis 154 m²** – großzügig und lichtdurchflutet
- Offene Wohnkonzepte mit **großen Küchen- und Wohnbereichen**

- **Terrassen, Balkone und Gartenflächen** für entspannte Stunden im Freien
- **Schlüsselfertige Übergabe inkl. Küche** – einziehen & wohlfühlen
- Technisch auf Top-Niveau: **Luft-Wärmepumpe mit Kühlfunktion, Fußbodenheizung, 3-fach-verglaste Fenster, Raffstores**

Ob im Erdgeschoss mit Terrasse oder im Ober-/Dachgeschoss mit Balkon: Die Wohnungen bieten **flexible Nutzungsmöglichkeiten** – vom Familienleben bis zum Homeoffice.

Top 1 Gartenwohnung mit ca. 144m² Wohnfläche, 46m² Terrassen, 32m² Gartenfläche, 4 Zimmer, Mietpreis 3.850,00€ Kaufpreis: 1.188.000€

Top 2 Gartenwohnung mit ca. 154m² Wohnfläche, 22m² Balkon, 23m² Gartenterasse, 43 m² Garten, 4 Zimmer, Mietpreis 3.630,00€ Kaufpreis: 1.190.000€

Top 1 Haus mit ca 115m² Wohnfläche, 147 m² Garten, 28m² Balkon, 41m² Gartenterrasse, 14m² Keller, 4 Zimmer, Kaufpreis: 1.092.500.00 €

Top 2 Haus mit ca 131m² Wohnfläche, 46m² Garten, 22m² Balkon, 17m² Gartenterrasse, 21m² Keller, 5 Zimmer, Kaufpreis 1.048.000.00 €

Kaufen oder mieten – Sie entscheiden

Sie möchten investieren oder lieber flexibel bleiben?

Wählen Sie zwischen Eigentum und Miete – beide Varianten bieten Ihnen denselben hohen Wohnkomfort, moderne Ausstattung und ruhige Lage. Perfekt für alle Lebensphasen – vom ersten Zuhause bis zum langfristigen Lebensmittelpunkt.

Lage & Infrastruktur – Natur trifft Stadtkomfort

Die Wohnanlage befindet sich in einer **grünen, ruhigen Wohngegend**, ideal für alle, die Erholung suchen, ohne auf die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentlichem Verkehr und Freizeiteinrichtungen verzichten zu wollen. **Kurze Wege, hohe Lebensqualität und eine ausgezeichnete Anbindung** machen dieses Projekt besonders attraktiv.

Ausstattungs-Highlights auf einen Blick

- Fußbodenheizung im gesamten Haus – für ein angenehmes Raumklima
- Luft-Wärmepumpe der Marke *Ochsner* mit Kühlfunktion – nachhaltig & effizient
- Alu-Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung (*JOSKO*) – energieeffizient & hochwertig
- Raffstores für optimalen Sonnen- und Sichtschutz
- Modern, ökologisch & wärmedämmend
- Eigene Stellplätze für jede Einheit

Jetzt Besichtigung vereinbaren und Zuhause finden

Lassen Sie sich persönlich beraten und entdecken Sie, welches Zuhause zu Ihnen passt.

Herr Kraus Philipp steht Ihnen für individuelle Besichtigungstermine gerne zur Verfügung:

? **+43 664 2206915**

? www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten !

Moderne Familienvilla mit Garten, Terrassen und hochwertiger Ausstattung in ruhiger Grünlage

Diese **exklusive Familienvilla** mit einer Wohnfläche von ca. **115 m²** überzeugt durch ein großzügiges, lichtdurchflutetes Raumkonzept, moderne Haustechnik und durchdachte Details, die den Alltag komfortabler machen. Ob für Paare mit Platzbedarf oder Familien mit Kindern – dieses Zuhause bietet eine ideale Kombination aus Stil, Funktionalität und Wohlfühlatmosphäre.

Der gepflegte, **begrünte Garten**, mehrere Terrassen und Balkone sowie eine ruhige Lage im

Grünen machen das Haus zu einem perfekten Rückzugsort – mit ausreichend Raum für Erholung, Freizeit und geselliges Beisammensein.

Ausstattung & Highlights

- **Moderne Luft-Wärmepumpe** der Marke *Ochsner* – mit Heiz- **und** Kühlfunktion
- **Komfortable Fußbodenheizung + Kühlung** im gesamten Haus – für gleichmäßige Wärmeverteilung
- **Hochwertige Alu-Kunststofffenster** mit 3-fach-Isolierverglasung von *JOSKO*
- **Raffstores** an allen Fenstern und Terrassentüren – für optimalen Sonnen- und Sichtschutz
- **Begrüntes Flachdach** – für zusätzliche Wärmedämmung und stilvolle Optik
- **Vollunterkellert** – mit ca. 21 m² Stauraum plus geräumiger **Garage mit ca. 57,6 m²**

Raumaufteilung im Überblick

Erdgeschoss (EG)

- Großzügige **Wohnküche** (ca. 30,6 m²) mit Zugang zur Hauptterrasse (ca. 13,2 m²) – ideal für offene Wohnkonzepte und geselliges Miteinander
- Zweite Terrasse (ca. 5,3 m²) – für Morgenkaffee oder Rückzug
- Vorraum (ca. 4,2 m²)
- Gäste-WC (ca. 2,2 m²)

Obergeschoss (OG)

- **Zimmer 1** (ca. 23,5 m²) mit Zugang zum **großen Balkon** (ca. 10,6 m²)
- **Zimmer 2** (ca. 13,9 m²) mit Zugang zu einem weiteren Balkon (ca. 3,9 m²)
- **Modernes Badezimmer** mit Badewanne und Dusche (ca. 7,3 m²)

Dachgeschoss (DG)

- **Masterbedroom** (ca. 22,7 m²) mit Zugang zu einer **Terrasse** (ca. 6,5 m²) sowie einem **Balkon** (ca. 7,8 m²) – Rückzugsort mit Weitblick
- Bad mit Dusche (ca. 6,2 m²), direkt vom Vorraum begehbar

Kellergeschoss (KG)

- Stauraum (ca. 7 m²)
- **Großzügige Garage** (ca. 57,6 m²) – mit Platz für Fahrzeuge, Fahrräder, Werkstatt oder Hobbys

Besondere Merkmale

- Energieeffiziente Bauweise und nachhaltige Haustechnik
- Großzügige Außenflächen: Garten, Terrassen und Balkone
- Ruhige, **grüne Lage** – ideal für Familien und Naturliebhaber
- Flexible Raumaufteilung über drei Etagen
- Hochwertige Materialien und modernes Design

Information zur Übergabe

Das Haus wird **belagsfertig** übergeben. Auf Wunsch kann es gegen Aufpreis auch **schlüsselfertig** gestellt werden – *ohne Küche*.

Kaufpreis: € 1.092.500,--

Diese Villa vereint modernes Design, hochwertige Ausstattung und nachhaltige Technik in einer ruhigen, naturnahen Lage. Ein echtes Zuhause für anspruchsvolle Käufer:innen, die Wert auf Qualität und Lebensqualität legen.

Jetzt Besichtigung vereinbaren und Zuhause finden

Lassen Sie sich persönlich beraten und entdecken Sie, welches Zuhause zu Ihnen passt.

Herr Kraus Philipp steht Ihnen für individuelle Besichtigungstermine gerne zur Verfügung:

? **+43 664 2206915**

? www.ringsmuth-immobilien.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <3.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap