

**Anlage/Vorsorgewohnung: Klimaaktiv-zertifiziert, ca. 9 m²
Außenfläche, niedrige Betriebskosten, hauseigene
Tiefgarage!**



Objektnummer: 16067

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,36 m ²
Nutzfläche:	61,07 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,05 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	307.243,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.031,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sebastian Scheuermann

Alexander Ringsmuth GmbH





2 T11	
Vorraum	3,58
Gang	3,96
Bad	3,50
WC	1,66
AR	1,46
Wohnküche	27,49
Zimmer	10,71
SUMME WOHNFLÄCHE	52,36 m²
Terrasse	7,61
Balkon	1,10
SUMME FREIFLÄCHE	8,71 m²
ELR 11	2,05



Legende

PH Parapethöhe in cm

RH Raumhöhe 2,50m*

RA/R Regenabfuhr

WM/GS Waschmaschine/ Geschirrspüler

KL Klimaanlage

HT Handtuchheizkörper

HH Handtuchhalter

KE Kerperventil

abgehängte Decke/ Poterie

A4 • M 1:100

0 5 m



2 | T11

Vorraum	3,58
Gang	3,96
Bad	3,50
WC	1,66
AR	1,46
Wohnküche	27,49
Zimmer	10,71
SUMME WOHNFLÄCHE	52,36 m²
Terrasse	7,61
Balkon	1,10
SUMME FREIFLÄCHE	8,71 m²
ELR 11	2,05



Legende

PH Parapethöhe in cm

RH Raumhöhe 2,50m*

RAR Regenablaufrohr

WM/GS Waschmaschine/ Geschirrspüler

KL Klimaanlage

HT Handtuchheizkörper

HH Handtuchhalter

KE Kerperventil

abgehängte Decke/ Poterie

A4 • M 1:100

0



5 m

Objektbeschreibung

Top 11 | 2 Zimmer | ca. 52 m² + ca. 9 m² Freifläche

Die ca. 52 m² große Wohnung befindet sich im 3. Liftstock. Die ca. 9 m² große Freifläche ist direkt von der Wohnküche aus begehbar. Die Räume sind mit großflächigen, bodentiefen Fenstern ausgestattet und bieten ein freundlich-helles Wohnambiente.

Raumaufteilung:

- Wohnküche: ca. 27,49 m²
- Zimmer: ca. 10,71 m²
- Bad: ca. 3,50 m²
- WC separat: ca. 1,66 m²
- Vorraum: ca. 3,58 m²
- Gang: ca. 3,96 m²
- Abstellraum: ca. 1,46 m²
- Terrasse: ca. 7,61 m²
- Balkon: ca. 1,10 m²
- Kellerabteil: ca. 2,05 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.

Ein klar strukturiertes Konzept, intelligente Grundrisse und eine Lage mit Lebensqualität. Egal

ob zur Kapitalanlage oder für den Eigenbedarf – Mit diesem Wohnbauprojekt investieren Sie in Lebensqualität und Substanz! Immobilien gelten als wertbeständige und sichere Anlageform.c

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:

Anlegerpreis: Euro 307.243,- (zzgl. 20% Ust). (weitere Vermietung verpflichtend!)

Diese Wohnung kann auch als **Eigennutzerwohnung** erworben werden: **Euro 3410.040,-**

Alle Preise verstehen sich ohne Kücheneinrichtung und Tiefgaragenstellplatz (**25.350,- Netto + USt**), in schlüsselfertiger Ausführung!

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

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