

Anlage/Vorsorgewohnung: Klimaaktiv-zertifiziert, ca. 62 m², Balkon, Grünlage, niedrige Betriebskosten, hauseigene Tiefgarage!



Objektnummer: 16084

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,69 m ²
Nutzfläche:	77,74 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,79 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	375.225,00 €
Kaufpreis / m²:	4.826,67 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



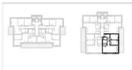
Sebastian Scheuermann

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1





3.1.108	
Küchen	1,18
Wohnz.	4,27
Bad	1,66
Wc	0,84
Abf.	1,48
Wohnfläche	10,37
Zimmer	8,79
Balkon	4,18
Balkon	18,15
ZUS. GR.	1,78

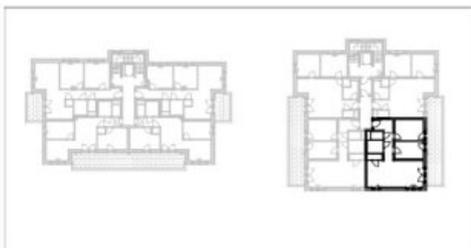


0,50m
 1:100
 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100



2 | T08

Vorraum	3,58
Gang	4,97
Bad	3,50
WC	1,66
AR	1,46
Wohnküche	26,72
Zimmer	8,99
Zimmer	10,71
SUMME WOHNFLÄCHE	61,59 m²
Balkon	16,15
SUMME FREIFLÄCHE	16,15 m²
ELR 08	1,79



- 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 08 | 3 Zimmer | ca. 62 m² + ca. 16 m² Balkon

Alle Räume der ca. 62 m² großen Wohnung sind zentral vom Vorraum aus begehbar. Der ca. 16 m² große Balkon verläuft über die gesamte Wohnungsbreite und ist von der Wohnküche aus direkt zugänglich. Alle Zimmer sind mit großflächigen, bodentiefen Fenstern ausgestattet und bieten ein freundlich-helles Wohnambiente.

Raumaufteilung:

- Wohnküche: ca. 26,72 m²
- Zimmer 1: ca. 10,71 m²
- Zimmer 2: ca. 8,99 m²
- Bad: ca. 3,50 m²
- WC separat: ca. 1,66 m²
- Vorraum: ca. 3,58 m²
- Gang: ca. 4,97 m²
- Abstellraum: ca. 1,46 m²
- Balkon: ca. 16,15 m²
- Kellerabteil: ca. 2,14 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.

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:

Anlegerpreis: Euro 375.225.- (zzgl. 20% Ust). (weitere Vermietung verpflichtend!)

Diese Wohnung kann auch als **Eigennutzerwohnung** erworben werden: **Euro 416.500.-**

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