Anlage/Vorsorgewohnung: Klimaaktiv-zertifiziert, ca. 58m2, Garten, niedrige Betriebskosten, hauseigene Tiefgarage!

Objektnummer: 16080

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,86 m²
Nutzfläche:	88,28 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	74,56 m²
Keller:	2,14 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	366.396,00 €
Kaufpreis / m²:	4.150,39 €

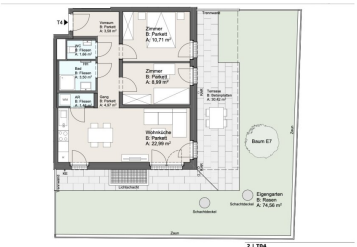
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Sebastian Scheuermann

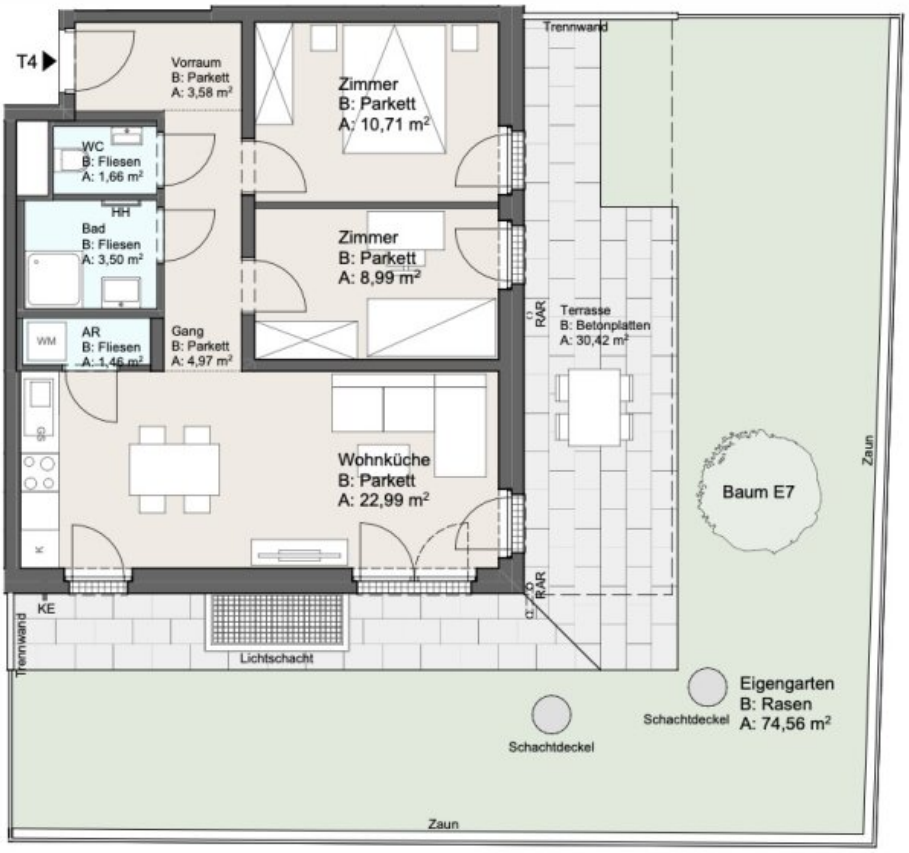
Alexander Ringsmuth GmbH



2.1 TE4	
Vorraum	3,58
Gang	4,97
Bad	3,50
WC	1,46
Abst.	1,75
Wohnküche	22,98
Zimmer	8,99
Zimmer	10,71
SUMME WOHNFLÄCHE	**57,89 m²**
Terrasse	30,42
Eigengarten	74,56
SUMME FREIFLÄCHE	**104,98 m²**
BLK Grf.	2,14

Legende
PU : Parkettöffnung in cm
RH : Raumhöhe 2,50m*
RWA : Regenablaufrohr
KL : Kondensatleitung Gasbrennpuder
KL : Klimaanlage
HT : Handtuchheizkörper
FB : Fußbodenheizung
SE : Steckerleiste
[ ] : abgebrochene Decke/ Polsterg.

M 1:8 / 100
0 1m



2 | T04	
Vorraum	3,58
Gang	4,97
Bad	3,50
WC	1,66
AR	1,46
Wohnküche	22,99
Zimmer	8,99
Zimmer	10,71
SUMME WOHNFLÄCHE	**57,86 m²**
Terrasse	30,42
Eigengarten	74,56
SUMME FREIFLÄCHE	**104,98 m²**
ELR 04	2,14

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

N

Objektbeschreibung

Top 04 | 3 Zimmer | ca. 58 m² + ca. 105 m² Freifläche

Die Gartenwohnung verfügt über ca. 58 m² Wohnfläche. Sowohl das Wohnzimmer als auch die zwei weiteren Zimmer bieten großflächige Fenstertüren und schaffen helle, freundliche Räume mit einem angenehmen Wohngefühl. Vom Wohnzimmer genießt man direkten Zugang zur ca. 30 m² großen Terrasse und zum ca. 75 m² großen Eigengarten.

Raumaufteilung:

– Wohnküche: ca. 22,99 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

– Terrasse: ca. 30,42 m²

– Eigengarten: ca. 74,56 m²

Ein Kellerabteil mit ca. 2,14 m² 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 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, Markisoletten)
- Kleinkinderspielplatz auf Eigengrund

Kaufpreis:

Anlegerpreis: Euro 366.396.- (zzgl. 20% Ust). (weitere Vermietung verpflichtend!)

Diese Wohnung kann auch als **Eigennutzerwohnung** erworben werden: **Euro 406.700.-**

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