Anlage/Vorsorgewohnung: Klimaaktiv-zertifiziert, ca. 101m2 Freifläche, niedrige Betriebskosten, hauseigene Tiefgarage!

Objektnummer: 16079

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,08 m²
Nutzfläche:	87,71 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	71,76 m²
Keller:	2,14 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	363.748,00 €
Kaufpreis / m²:	4.147,17 €

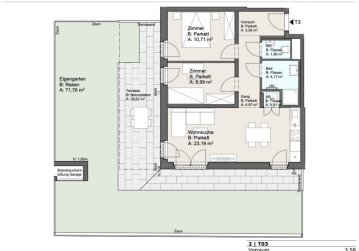
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

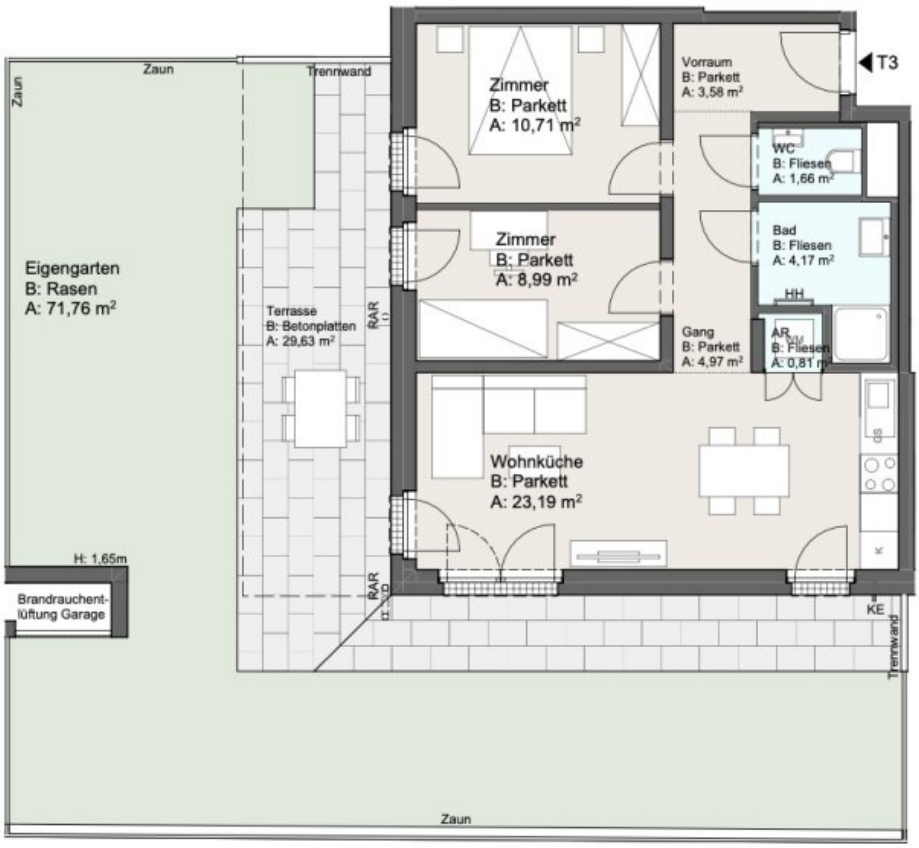
Ihr Ansprechpartner

Sebastian Scheuermann

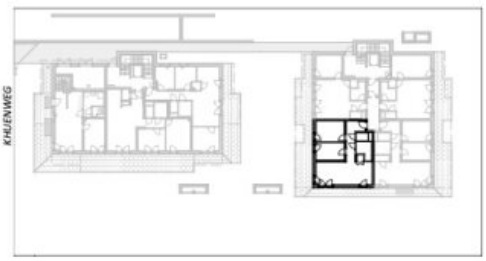
Alexander Ringsmuth GmbH



2	T03	
Vorraum		3,56
Gang		4,97
Bad		4,17
WC		1,86
AR		0,83
Abstellnische		1,03
Zimmer		8,99
Zimmer		10,71
SUMME WOHNFLÄCHE		**58,08 m²**
Terrasse		29,63
Eigengarten		71,76
SUMME FREIFLÄCHE		**101,39 m²**
ELK 03		2,15



2 | T03	
Vorraum	3,58
Gang	4,97
Bad	4,17
WC	1,66
AR	0,81
Wohnküche	23,19
Zimmer	8,99
Zimmer	10,71
SUMME WOHNFLÄCHE	**58,08 m²**
Terrasse	29,63
Eigengarten	71,76
SUMME FREIFLÄCHE	**101,39 m²**
ELR 03	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

Objektbeschreibung

Top 03 | 3 Zimmer | ca. 58 m² + ca. 101 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. 72 m² großen Eigengarten

Raumaufteilung:

– Wohnküche: ca. 23,19 m²

– Zimmer 1: ca. 10,71 m²

– Zimmer 2: ca. 8,99 m²

– Bad: ca. 4,17 m²

– WC separat: ca. 1,66 m²

– Vorraum: ca. 3,58 m²

– Gang: ca. 4,97 m²

– Abstellraum: ca. 0,81 m²

– Terrasse: ca. 29,63 m²

– Eigengarten: ca. 71,76 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 363.748.- (zzgl. 20% Ust). (weitere Vermietung verpflichtend!)

Diese Wohnung kann auch als **Eigennutzerwohnung** erworben werden: **Euro 403.760.-**

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