

**Anlage/Vorsorgewohnung: Klimaaktiv-zertifiziert, ca. 68 m<sup>2</sup>, 3 Terrassen, niedrige Betriebskosten, hauseigene Tiefgarage!**



**Objektnummer: 16076**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,28 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	85,72 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Keller:</b>	1,84 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,60
<b>Kaufpreis:</b>	428.198,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.995,31 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sebastian Scheuermann**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1





1.1.11	2,26
Garage	4,28
Büro	4,52
WZ	2,18
Wohnfläche	24,81
Zwischen	10,22
BRUTTOBRUCHFLÄCHE	68,28 m <sup>2</sup>
Terrasse	4,95
Veranda	1,45
BRUTTOBRUCHFLÄCHE	75,68
BRUTTOBRUCHFLÄCHE	17,44 m <sup>2</sup>
BRUTTOBRUCHFLÄCHE	1,84





### 1 | T12

Vorraum	2,59
Gang	4,28
Bad	4,26
WC	2,18
AR	0,83
Wohnküche	31,37
Zimmer	10,22
Zimmer	12,55
<b>SUMME WOHNFLÄCHE</b>	<b>68,28 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	4,95
Terrasse	4,95
Terrasse	7,54
<b>SUMME FREIFLÄCHE</b>	<b>17,44 m<sup>2</sup></b>
ELR 12	1,84



#### 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



## Objektbeschreibung

### Top 12 | 3 Zimmer | ca. 68 m<sup>2</sup> + 3 Terrassen mit gesamt ca. 17 m<sup>2</sup>

Die Wohnung liegt im 4. Liftstock und bietet ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit großzügiger Wohnküche und zwei separat begehbaren Zimmern. Drei Terrassen mit insgesamt ca. 17 m<sup>2</sup> bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Freien.

#### Raumaufteilung:

- Wohnküche: ca. 31,37 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1: ca. 12,55 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: ca. 10,22 m<sup>2</sup>
- Bad: ca. 4,26 m<sup>2</sup>
- WC separat: ca. 2,18 m<sup>2</sup>
- Vorraum: ca. 2,59 m<sup>2</sup>
- Gang: ca. 4,28 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 0,83 m<sup>2</sup>
- Terrassen: ca. 4,95 m<sup>2</sup> + ca. 4,95 m<sup>2</sup> + ca. 7,54 m<sup>2</sup>

Ein Kellerabteil mit ca. 1,84 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> – 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 (Rollläden, Raffstores, Markisolekten)
- Kleinkinderspielplatz auf Eigengrund

### **Kaufpreis:**

**Anlegerpreis: Euro 428.198.-** (zzgl. 20% Ust). (weitere Vermietung verpflichtend!)

Diese Wohnung kann auch als **Eigennutzerwohnung** erworben werden: **Euro 475.300.-**

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](http://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