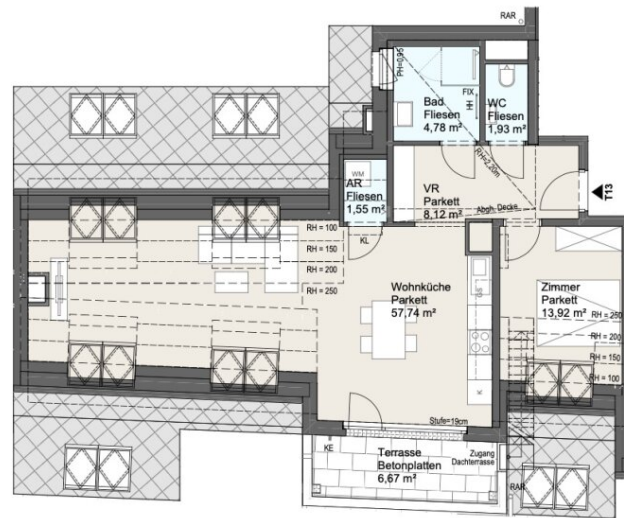


# Baubeginn I direkt beim Park I wenige Minuten bis zur Donauinsel, Neuen und Alten Donau I



Legende

|       |                                                 |
|-------|-------------------------------------------------|
| PH    | Parapethöhe in cm                               |
| RH    | Raumhöhe 2,50"                                  |
| RAR   | Regenablaufrohr                                 |
| WM/GS | Waschmaschine/ Geschirrspüler                   |
| KL    | Klimaanlage (vorgerichtet, nicht ausgeführt)    |
| HH    | Handtuchhalter (als Heizkörper bei Erfordernis) |
| KE    | Kamperventil                                    |
| C     | abgehängte Decke/ Poterie                       |

A4 • M 1:100  
0 5 m

| STG 02   T13                |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| AR                          | 1,55 m²         |
| VR                          | 8,12 m²         |
| Wohnküche                   | 57,74 m²        |
| Zimmer                      | 13,92 m²        |
| Bad                         | 4,78 m²         |
| WC                          | 1,93 m²         |
| <b>Summe Wohnnutzfläche</b> | <b>88,04 m²</b> |
| Dachterrasse                | 16,75 m²        |
| Terrasse                    | 6,67 m²         |
| <b>Summe Freifläche</b>     | <b>23,42 m²</b> |
| ELR                         | 2,04 m²         |

Objektnummer: 16053

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1210 Wien                               |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 88,04 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 111,46 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 2,04 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 37,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,67                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 589.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sebastian Scheuermann**

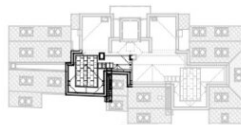
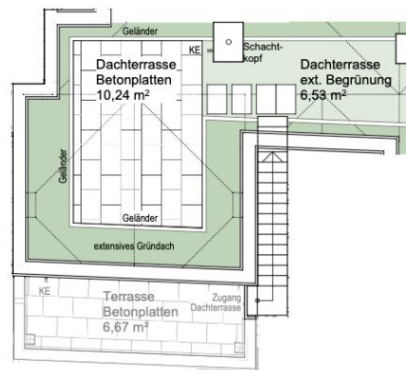
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 676 420 78 46

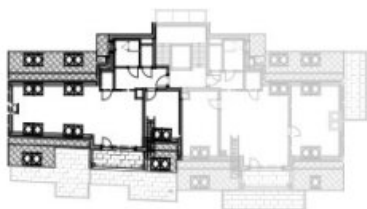
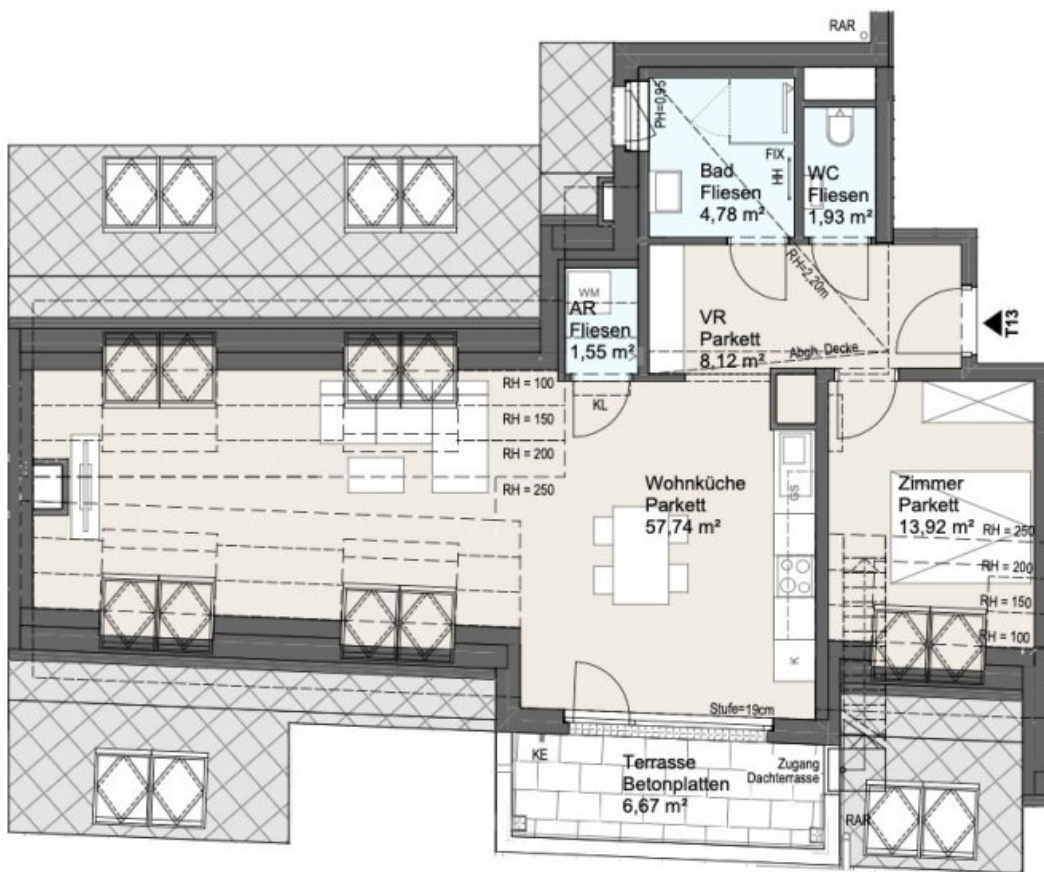
H +43 676 420 78 4

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

Termin zur



Legende  
PH Parapethöhe in cm  
RH Raumhöhe 2,50\*  
RAR Regenablaufrohr  
WM/GS Waschmaschine/ Geschirrspüler  
KL Klimaanlage (vorgeplant, nicht ausgeführt)  
HH Handtuchhalter (als Heizkörper bei Erfordernis)  
KE Kempterventil  
< mechanische Lüftung  
abgehängte Decke/ Poterie  
A4 - M 1:100  
0 5 m



**Legende**

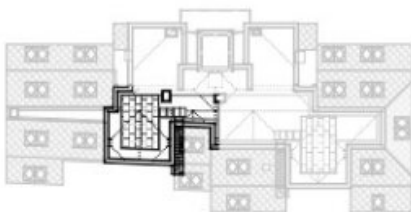
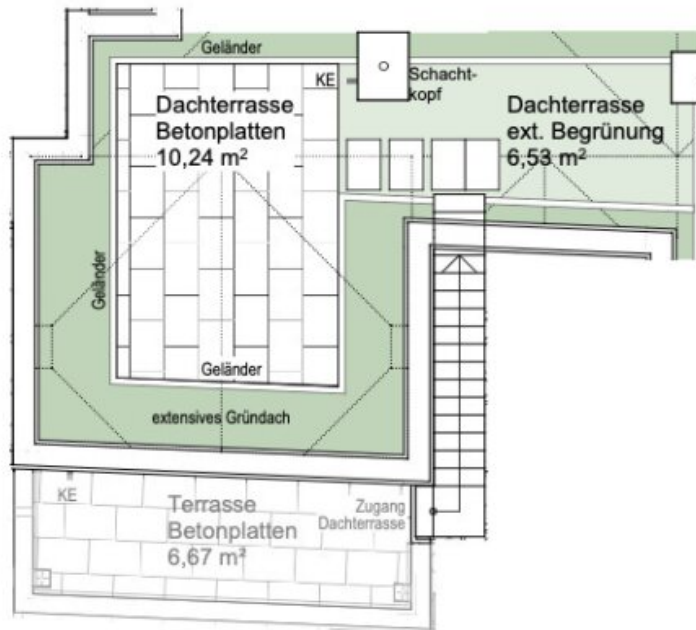
|       |                                                 |
|-------|-------------------------------------------------|
| PH    | Parapethöhe in cm                               |
| RH    | Raumhöhe 2,50*                                  |
| RAR   | Regenablaufrohr                                 |
| WM/GS | Waschmaschine/ Geschirrspüler                   |
| KL    | Klimaanlage (vorgerichtet, nicht ausgeführt)    |
| HH    | Handtuchhalter (als Heizkörper bei Erfordernis) |
| KE    | Kemperventil                                    |
| <     | mechanische Lüftung                             |
| - - - | abgehängte Decke/ Poterie                       |

A4 • M 1:100  
0 5 m



## STG 02 | T13

|                             |                            |
|-----------------------------|----------------------------|
| AR                          | 1,55 m <sup>2</sup>        |
| VR                          | 8,12 m <sup>2</sup>        |
| Wohnküche                   | 57,74 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer                      | 13,92 m <sup>2</sup>       |
| Bad                         | 4,78 m <sup>2</sup>        |
| WC                          | 1,93 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe Wohnnutzfläche</b> | <b>88,04 m<sup>2</sup></b> |
| Dachterrasse                | 16,75 m <sup>2</sup>       |
| Terrasse                    | 6,67 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe Freifläche</b>     | <b>23,42 m<sup>2</sup></b> |
| ELR                         | 2,04 m <sup>2</sup>        |

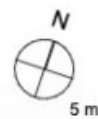


#### Legende

- PH Parapethöhe in cm
- RH Raumhöhe 2,50\*
- RAR Regenablaufrohr
- WM/GS Waschmaschine/ Geschirrspüler
- KL Klimaanlage (vorgeplant, nicht ausgeführt)
- HH Handtuchhalter (als Heizkörper bei Erfordernis)
- KE Kemperventil
- < mechanische Lüftung
- abgehängte Decke/ Poterie

A4 • M 1:100

0



## Objektbeschreibung

In der **Schwarzelackenuau beim Marchfeldkanal** , in naturnaher Umgebung des 21. Bezirks, entsteht ein Neubauprojekt mit **insgesamt 28 freifinanzierten Eigentumswohnungen**. Das Projekt umfasst insgesamt zwei Stiegen, jeweils mit 2 bis 4 Zimmer Wohnungen und Wohnflächen zwischen ca. **37 m<sup>2</sup> und 105 m<sup>2</sup>** – Alle Einheiten verfügen über Freiflächen in Form von **Balkon, Terrasse oder einem Eigengarten**.

**Baustart** – das ermöglicht Ihnen als Käufer, gemeinsam mit dem Architekten **individuelle Anpassungen in der Raumgestaltung** vorzunehmen und Ihre persönlichen Wohnideen zu verwirklichen.

Die Architektur ist klar und zeitgemäß, das Wohnkonzept auf langfristige Qualität ausgerichtet: Alle Wohnungen sind **barrierefrei** zugänglich. Beheizt wird mittels **Luft/Wasser-Wärmepumpe** , ergänzt durch eine **Photovoltaikanlage** zur Unterstützung des Allgemeinstroms. Eine **Tiefgarage** mit gesamt **19 Stellplätzen** , steht Ihnen zur Verfügung.

### Überblick:

- 28 Eigentumswohnungen, 2 bis 4 Zimmer (bereits 9 vergeben)
- Zwei Stiegen - jeweils 14 Wohnungen
- Stiege 1: 4x 2 Zi. Wohnungen, 10x 3 Zi. Wohnungen
- Stiege 2: 4x 2 Zi. Wohnungen, 1x 2,5 Zi. Wohnung, 7x 3 Zi. Wohnungen, 1x 4 Zi. Wohnung
- Außenflächen bei jeder Einheit: Balkon, Terrasse oder Eigengarten
- Barrierefreier Zugang in allen Geschoßen
- Hauseigene Tiefgarage mit 19 Stellplätzen
- Fahrradraum / Kinderwagenabstellraum / Eigenes Kellerabteil

- Voraussichtliche Fertigstellung: 12 / 2026

### **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
- Unter anderem Split-Klimageräte
- Hochwertige Innenausstattung (Eichenparkett, Feinsteinfliesen u.v.m.)
- 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster und Sonnenschutz in allen Wohnungen (Rollläden, Raffstores, Markisolekten)
- Kleinkinderspielplatz auf Eigengrund

**Baustart 01.09.2025 – und schon jetzt sind 10 von 28 Einheiten vergeben.**

Was überzeugt? 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. Alle Wohnungen und Stellplätze können auch als **Vorsorge- / Anlagewohnung** mit Umsatzsteuerausweisung (weitere Vermietung

verpflichtend!) erworben werden!

## **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 +43 676 420 78 46 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

### **Stg. 2 Top 13 | 2 Zimmer | ca. 88 m<sup>2</sup> + ca. 23 m<sup>2</sup> Freifläche**

Die helle, loftartige Wohnung bietet auf ca. 88 m<sup>2</sup> ein großzügiges Raumgefühl. Herzstück ist die ca. 58 m<sup>2</sup> große Wohnküche, die durch bodentiefe Fenstertüren und mehrere Dachfenster lichtdurchflutet ist. Zusätzlich steht ein weiteres, vielseitig nutzbares Zimmer zur Verfügung. Von der Wohnküche aus gelangt man auf die ca. 7 m<sup>2</sup> große Terrasse, die wiederum Zugang zur ca. 17 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse bietet.

#### **Raumaufteilung:**

- Vorraum: ca. 8,12 m<sup>2</sup>
- Wohnküche: ca. 57,74 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 13,92 m<sup>2</sup>
- Bad: ca. 4,78 m<sup>2</sup>
- WC: ca. 1,93 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 1,55 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 6,67 m<sup>2</sup>
- Dachterrasse: ca. 16,75 m<sup>2</sup>



Ein Kellerabteil mit ca. 2,04 m<sup>2</sup> ist der Wohnung zugeordnet.

**Besonders hervorzuheben: Der Bau hat bereits begonnen – das ermöglicht Ihnen als Käufer, gemeinsam mit dem Architekten individuelle Anpassungen in der Raumgestaltung vorzunehmen und Ihre persönlichen Wohnideen zu verwirklichen (solange es noch möglich ist).**

Die Architektur ist klar und zeitgemäß, das Wohnkonzept auf langfristige Qualität ausgerichtet: Alle Wohnungen sind **barrierefrei** zugänglich. Beheizt wird mittels **Luft/Wasser-Wärmepumpe**, ergänzt durch eine **Photovoltaikanlage** zur Unterstützung des Allgemeinstroms. Eine **Tiefgarage** mit gesamt **19 Stellplätzen**, steht Ihnen zur Verfügung.

#### **Technische Ausstattung & Komfort:**

- Wärmepumpe
- Photovoltaik/Solaranlage zur Reduktion von Energie- und Betriebskosten
- Fußbodenheizung mit Raumthermostaten
- Fußbodentemperierung in sämtlichen Zimmern
- Hochwertige Innenausstattung (Eichenparkett, Feinsteinfliesen u.v.m.)
- 3-fach verglaste Kunststoff-/Alu-Fenster und Sonnenschutz in allen Wohnungen (Rollladen, Raffstores, Markisolekten)
- Kleinkinderspielfeld auf Eigengrund

#### **Kaufpreis:**

Der **Verkaufspreis** beläuft sich auf **Euro 589.000.-**

Diese Wohnung kann auch als **Vorsorge- / Anlagewohnung** mit Umsatzsteuerausweisung (weitere Vermietung verpflichtend!) erworben werden:

**Anlegerpreis: Euro 530.630,63.-** (zzgl. 20% Ust).

Alle Preise verstehen sich ohne Kücheneinrichtung und Tiefgaragenstellplatz ( á € 32.256.- bzw. 29.059,46.- Netto + USt) , in schlüsselfertiger Ausführung!

Was überzeugt? 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. Alle Wohnungen und Stellplätze können auch als **Vorsorge- / Anlagewohnung** mit Umsatzsteuerausweisung (weitere Vermietung verpflichtend!) erworben werden!

**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 +43 676 420 78 46 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m

Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap