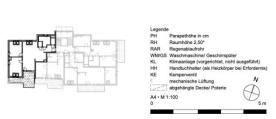
# Baubeginn I direkt beim Park I wenige Minuten bis zur Donauinsel, Neuen und Alten Donau I





	STG 02   T09
AR	1,42 m²
VR	4,90 m <sup>2</sup>
Wohnküche	35,70 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,36 m <sup>2</sup>
Zimmer.	16,36 m <sup>2</sup>
Bad	6,47 m <sup>2</sup>
WC	1,97 m <sup>2</sup>
Summe Wohnnutzfläche	80,18 m <sup>2</sup>
Balkon	3,12 m <sup>2</sup>
Terrasse	13,66 m <sup>2</sup>
Summe Freifläche	16,78 m <sup>2</sup>
ELR	3,60 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 16049

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH** 

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land: PLZ/Ort: **Zustand:** Wohnfläche: Nutzfläche:

Zimmer: Bäder: WC: Balkone: Terrassen:

Keller: Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1210 Wien Erstbezug 80,18 m<sup>2</sup> 96,96 m<sup>2</sup>

3,60 m<sup>2</sup>

B 37,30 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A+ 0,67 549.000,00 €

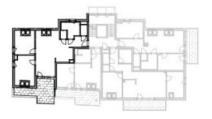
## **Ihr Ansprechpartner**



#### Sebastian Scheuermann

Alexander Ringsmuth GmbH Hackhofergasse 1 1190 Wien





Legende	1	
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 //	
[22]	abgehängte Decke/ Poterie	
A4 • M 1	:100	
0	5 m	

	STG 02   T09
AR	1,42 m²
VR	4,90 m <sup>2</sup>
Wohnküche	35,70 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,36 m <sup>2</sup>
Zimmer.	16,36 m <sup>2</sup>
Bad	6,47 m²
WC	1,97 m <sup>2</sup>
Summe Wohnnutzfläche	80,18 m²
Balkon	3,12 m²
Terrasse	13,66 m <sup>2</sup>
Summe Freifläche	16,78 m²
ELR	3,60 m²

### **Objektbeschreibung**

In der Schwarzelackenau 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 m² und 105 m² – 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 (Rollladen, Raffstores, Markisoletten)
- 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

#### Stg. 2 Top 09 | 3 Zimmer | ca. 80 m<sup>2</sup> + ca. 17 m<sup>2</sup> Freifläche

Die ca. 80 m² große Wohnung befindet sich im 2. Liftstock und verfügt über eine großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zur ca. 17 m² großen Außenfläche (ca. 14m² Terrasse + ca. 3 m² Balkon). Zusätzlich stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung. Alle Räume sind hell, mit großflächigen Fensterflächen ausgestattet und vielseitig nutzbar.

#### Raumaufteilung:

• Vorraum: ca. 4,90 m<sup>2</sup>

• Wohnküche: ca. 35,70 m²

• Zimmer: ca. 16,36m²

• Zimmer: ca. 13,36 m<sup>2</sup>

• Bad: ca. 6,47 m<sup>2</sup>

• WC: ca. 1,97 m<sup>2</sup>

Abstellraum: ca. 1,42 m²

• Terrasse: ca. 13,66 m<sup>2</sup>

• Balkon: ca. 3,12 m<sup>2</sup>

Ein Kellerabteil mit ca. 3,60 m² 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, Markisoletten)
- Kleinkinderspielplatz auf Eigengrund

#### **Kaufpreis:**

Der Verkaufspreis beläuft sich auf Euro 549.000.-

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

Anlegerpreis: Euro 494.594,59.- (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

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