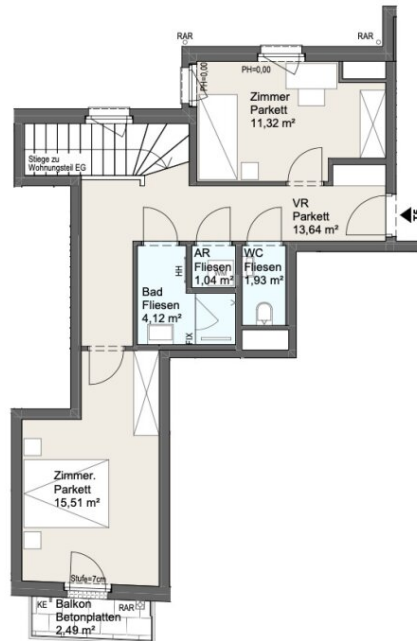


Baubeginn I direkt beim Park I wenige Minuten bis zur Donauinsel, Neuen und Alten Donau I



Legende

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

A4 + M 1:100
0 5 m

STG 02 T05	
AR	1,04 m²
VR	13,64 m²
Wohnküche	26,55 m²
Zimmer	11,32 m²
Zimmer	15,51 m²
Bad	4,12 m²
WC	1,93 m²
WC	1,57 m²
Summe Wohnnutzfläche	75,68 m²
Balkon	2,49 m²
Eigengarten	14,76 m²
Eigengarten	137,46 m²
Terrasse	6,27 m²
Summe Freifläche	160,98 m²
ELR	2,85 m²

Objektnummer: 16045

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	75,68 m ²
Nutzfläche:	84,44 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	152,22 m ²
Keller:	2,85 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	589.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



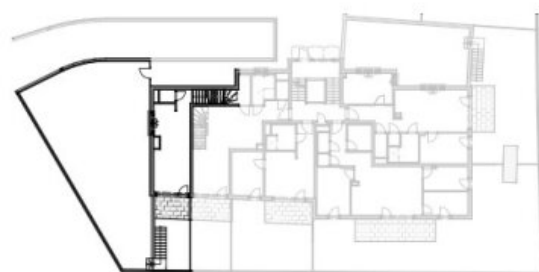
Sebastian Scheuermann

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 676 420 78
H +43 676 420 78

Gerne stehe ich II
Verfügung.





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

0



5 m

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 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 (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

Stg. 2 Top 05 | 3 Zimmer | ca. 76 m² + ca. 161 m² Freifläche

Die ca. 76 m² große Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen. Im Obergeschoß befinden sich zwei Zimmer, ein Badezimmer sowie ein WC. Eines der Zimmer verfügt zusätzlich über einen eigenen Zugang zu einem Balkon. Im unteren Bereich liegt die Wohnküche mit Gäste-WC und direktem Zugang zur ca. 6 m² großen Terrasse und dem ca. 152 m² großen Garten. Alle Räume sind hell, mit großflächigen Fensterflächen ausgestattet und vielseitig nutzbar.

Raumaufteilung:

Obergeschoss:

- Vorraum: ca. 13,64 m²
- Zimmer: ca. 11,32 m²
- Büro: ca. 15,51 m²
- WC: ca. 1,93 m²
- Bad: ca. 4,12 m²
- Abstellraum: ca. 1,04 m²
- Balkon: ca. 2,49 m²

Erdgeschoss:

- Wohnküche: ca. 26,55 m²
- Gäste WC: ca. 1,57 m²
- Terrasse: ca. 6,27 m²
- Garten: ca. 152,22 m²

Ein Kellerabteil mit ca. 2,85 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, Markisolekten)
- Kleinkinderspielplatz 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

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