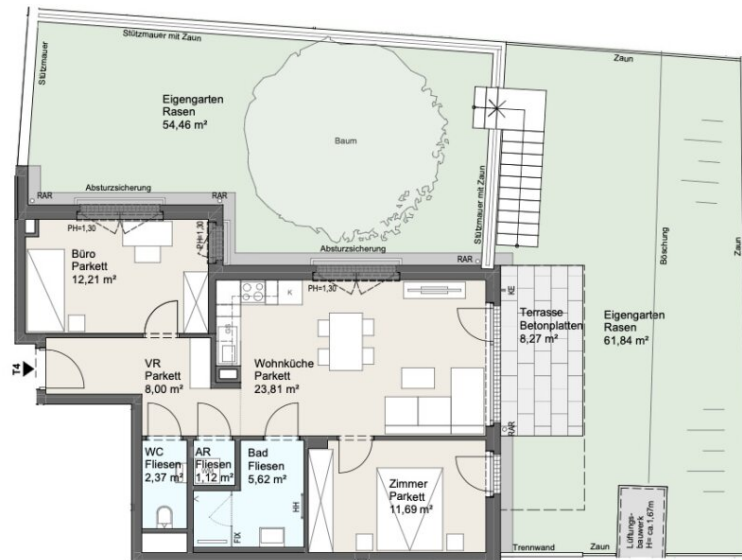


Baubeginn I direkt beim Park I wenige Minuten bis zur Donauinsel, Neuen und Alten Donau I



Legende
 PH Parapethöhe in cm
 RH Raumhöhe 2,50*
 RAR Regenabfuhr
 WM/GS Waschmaschine/ Geschirrspüler
 KL Klimaanlage (vorgefertigt, nicht ausgeführt)
 HH Handluchthalter (als Heizkörper bei Erfordernis)
 KE Kaminventil
 < mechanische Lüftung
 abgehängte Decke/ Poterie
 A4 • M 1:100
 0 5 m

STG 02 T04	
Büro	12,21 m²
VR	8,00 m²
Wohnküche	23,81 m²
Zimmer	11,69 m²
AR	1,12 m²
Bad	5,62 m²
WC	2,37 m²
Summe Wohnnutzfläche	64,82 m²
Eigengarten	54,46 m²
Eigengarten	61,84 m²
Terrasse	8,27 m²
Summe Freifläche	124,57 m²
ELR	2,95 m²

Objektnummer: 16044

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	64,82 m ²
Nutzfläche:	73,09 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	116,30 m ²
Keller:	2,95 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	467.000,00 €
Provisionsangabe:	

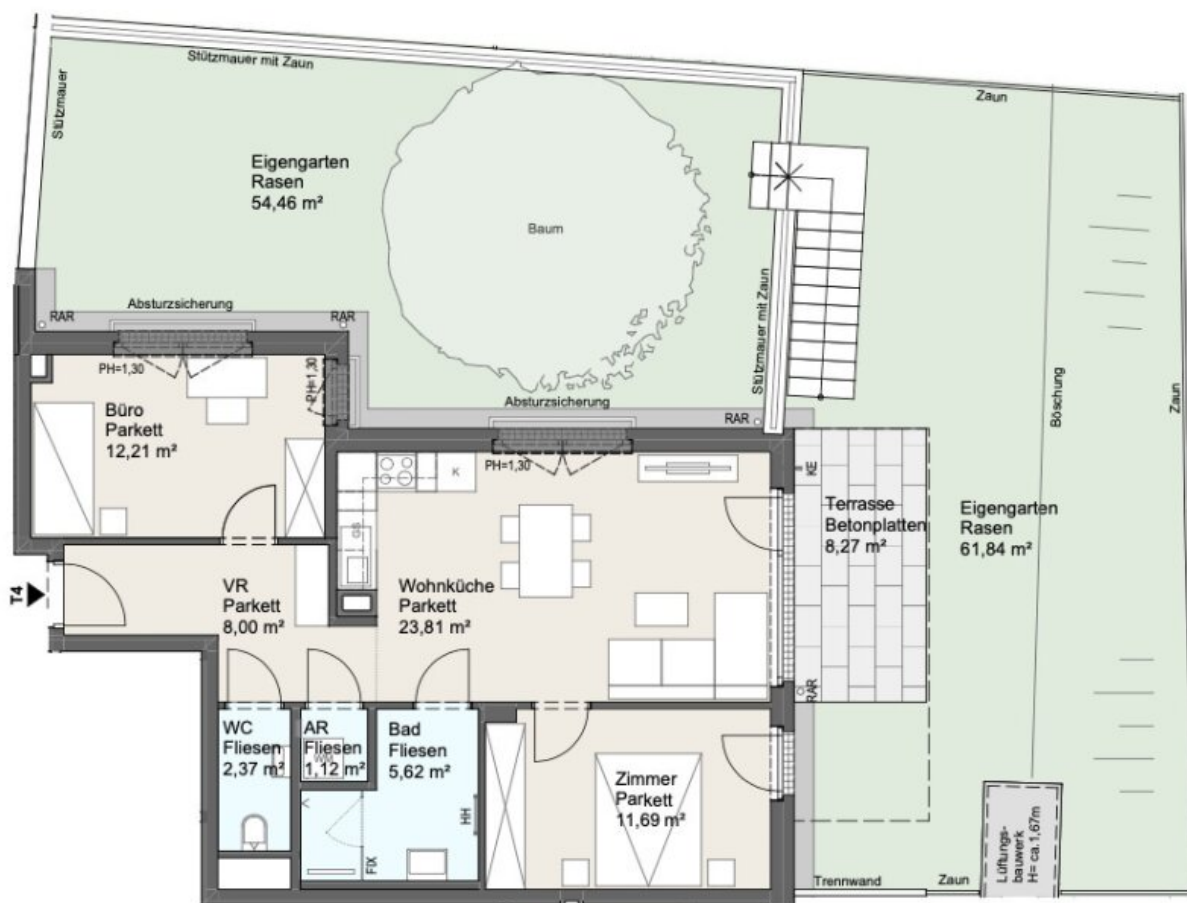
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sebastian Scheuermann

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien



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 Kerperventil
 < mechanische Lüftung
 abgehängte Decke/ Poterie
 A4 • M 1:100
 0 5 m

STG 02 | T04

Büro	12,21 m²
VR	8,00 m²
Wohnküche	23,81 m²
Zimmer	11,69 m²
AR	1,12 m²
Bad	5,62 m²
WC	2,37 m²
Summe Wohnnutzfläche	64,82 m²
Eigengarten	54,46 m²
Eigengarten	61,84 m²
Terrasse	8,27 m²
Summe Freifläche	124,57 m²
ELR	2,95 m²

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)
- Kleinkinderspielfeld 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 04 | 2 Zimmer + Büro | ca. 65 m² + ca. 125 m² Freifläche

Die ca. 65 m² große Wohnung verfügt über eine großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zur ca. 8 m² großen Terrasse und dem ca. 116 m² großen Garten. Zusätzlich stehen ein Zimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich auch ideal als Büro nutzen lässt. Alle Räume sind hell, mit großflächigen Fensterflächen ausgestattet und vielseitig nutzbar.

Raumaufteilung:

- Vorraum: ca. 8,00 m²
- Wohnküche: ca. 23,81 m²
- Zimmer: ca. 11,69 m²
- Büro: ca. 12,21 m²
- WC: ca. 2,37 m²
- Bad: ca. 5,62 m²
- Abstellraum: ca. 1,12 m²
- Terrasse: ca. 8,27 m²
- Garten: ca. 116,30 m²

Ein Kellerabteil mit ca. 2,95 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 (Rollläden, Raffstores, Markisoleetten)
- Kleinkinderspielplatz auf Eigengrund

Kaufpreis:

Der **Verkaufspreis** beläuft sich auf **Euro 467.000.-**

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

Anlegerpreis: Euro 420.720,72.- (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