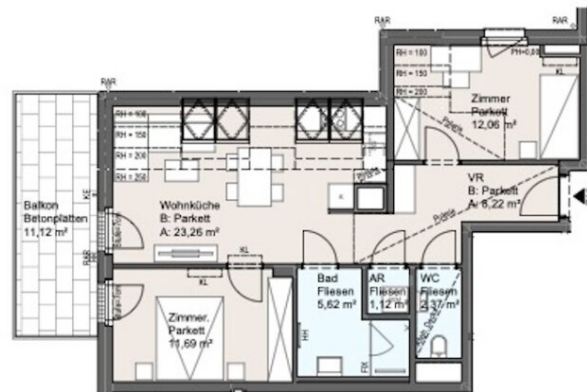


# Baubeginn I direkt beim Park I wenige Minuten bis zur Donauinsel, Neuen und Alten Donau I



Legende  
 PH Parapethöhe in cm  
 RH Raumhöhe 2,50 m  
 RAR Regenabfuhrrohr  
 WMGS Waschmaschine Geschirrspüler  
 KL Klimaanlage (vergelichtet, nicht ausgeliefert)  
 RHR Handtuchhalter (als Heizkörper bei Erfordernis)  
 KE Kumpenventil  
 L mechanische Lüftung  
 abgehängte Decke/Potente  
 At - M 1:100  
 S



| STG 01   T12                |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| AR                          | 1,12 m²         |
| VR                          | 8,22 m²         |
| Wohnküche                   | 23,26 m²        |
| Zimmer                      | 12,06 m²        |
| Zimmer                      | 11,69 m²        |
| Bad                         | 5,62 m²         |
| WC                          | 2,37 m²         |
| <b>Summe Wohnnutzfläche</b> | <b>64,34 m²</b> |
| Balkon                      | 11,12 m²        |
| <b>Summe Freifläche</b>     | <b>11,12 m²</b> |
| ELR                         | 2,94 m²         |

Objektnummer: 16010

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                               |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Wohnfläche:                   | 64,34 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 75,46 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Keller:                       | 2,94 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 37,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,67                          |
| Kaufpreis:                    | 455.000,00 €                            |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

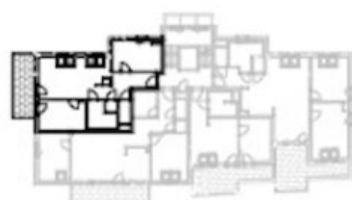
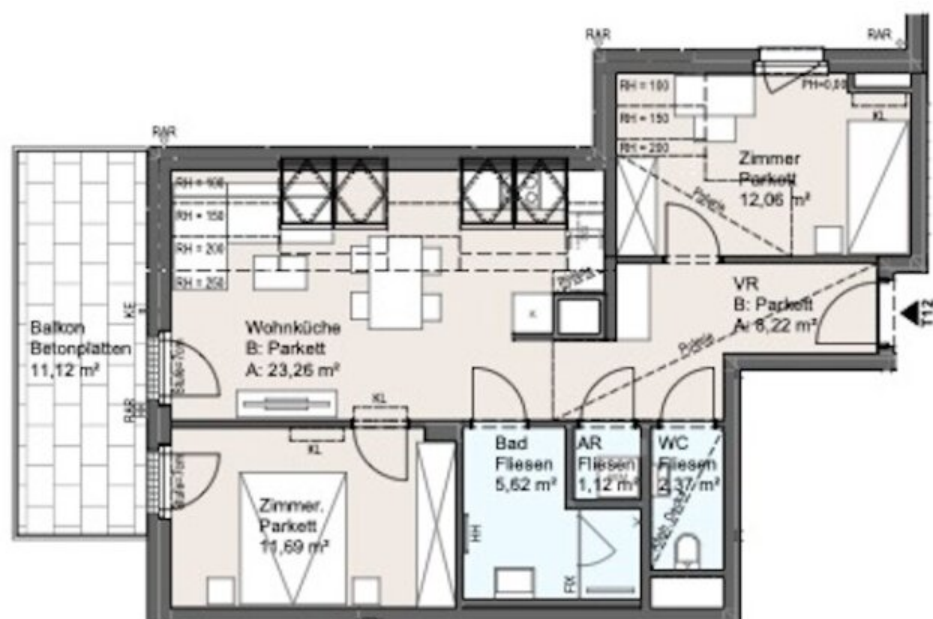
## Ihr Ansprechpartner



**Sebastian Scheuermann**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 676 420 78 46



Legende

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

A4 • M 1:100

0 5 m

| STG 01   T12                |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| AR                          | 1,12 m²         |
| VR                          | 8,22 m²         |
| Wohnküche                   | 23,26 m²        |
| Zimmer                      | 12,06 m²        |
| Zimmer                      | 11,69 m²        |
| Bad                         | 5,62 m²         |
| WC                          | 2,37 m²         |
| <b>Summe Wohnnutzfläche</b> | <b>64,34 m²</b> |
| Balkon                      | 11,12 m²        |
| <b>Summe Freifläche</b>     | <b>11,12 m²</b> |
| ELR                         | 2,94 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 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)

### **Top 12 | 3 Zimmer | ca. 64 m<sup>2</sup> + ca. 11 m<sup>2</sup> Freifläche**

Die ca. 64 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 2. Liftstock und verfügt über eine offene Wohnküche, einen ca. 11 m<sup>2</sup> großen Balkon sowie zwei weitere Zimmer. Alle Räume sind von der Wohnküche aus zugänglich, mit großflächigen Fenstern ausgestattet und vielseitig nutzbar.

#### **Raumaufteilung:**

- Abstellraum: 1,12 m<sup>2</sup>
- Vorraum: ca. 8,22 m<sup>2</sup>
- Wohnküche: ca. 23,26 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 12,06 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 11,69 m<sup>2</sup>
- Bad: ca. 5,62 m<sup>2</sup>
- WC: ca. 2,37 m<sup>2</sup>
- Balkon: ca. 11,12 m<sup>2</sup>

Ein Kellerabteil mit ca. 2,94 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 455.000.-**

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

**Anlegerpreis: Euro 409.909,91.-** (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