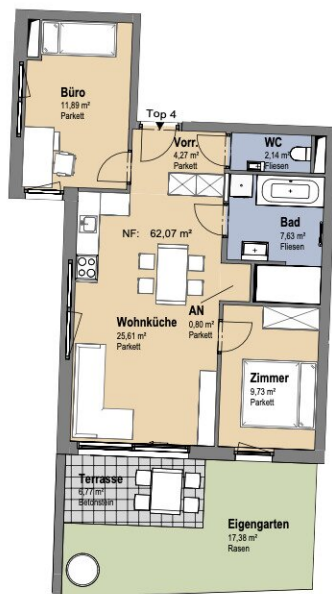
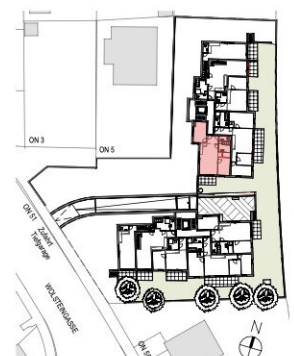


Tag der offenen Türe 30.08.2025! Neues Projekt in der Schwarzelackenuau beim Marchfeldkanal



Wohnräume	62,07 m ²
Terrasse	6,77 m ²
Eigengarten	17,38 m ²
Keller ELR 4	2,52 m ²



Objektnummer: 16002

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	60,91 m ²
Nutzfläche:	68,34 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	16,32 m ²
Keller:	4,11 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	403.000,00 €
Provisionsangabe:	

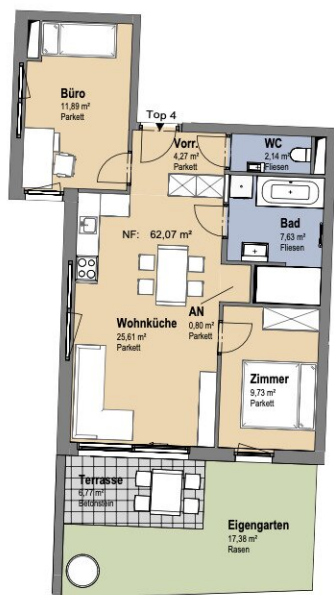
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

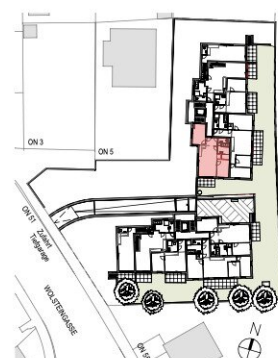


Sebastian Scheuermann

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien



Wohnräume	62,07 m²
Terrasse	6,77 m²
Eigengarten	17,38 m²
Keller ELR 4	2,52 m²



Objektbeschreibung

Tag der offenen Tür am Neubauprojekt Schwarzlackenau!

Am **30. August 2025** öffnen wir von **9 – 13 Uhr** das künftige Baugrundstück in der Schwarzlackenau am Marchfeldkanal für Sie!

Freuen Sie sich auf

- Verpflegung vor Ort
- exklusive Einblicke in die geplanten Baupläne
- eine umfassende Projektpräsentation
- persönliche Beratung durch unsere Finanzierungsexperten

Nur an diesem Tag erhalten Sie **5 % Sonderrabatt** auf Ihren Kaufabschluss!

Sollte der 30. August nicht passen, besuchen Sie uns gerne alternativ am **6. September 2025** von **9 – 13 Uhr**.

Spatenstich und offizieller Baubeginn ist am **01. September 2025** – wir freuen uns auf Sie und stehen für Fragen jederzeit zur Verfügung!

In der Schwarzelackenau beim Marchfeldkanal, in naturnaher Umgebung des 21. Bezirks, entsteht ein Neubauprojekt mit **insgesamt 28 freifinanzierten Eigentumswohnungen - Spatenstich 01.09.2025**. 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**.

Besonders hervorzuheben: Der **Baustart beginnt mit 01.09. 2025** – 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 9 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

Top 04 | 3 Zimmer | ca. 61m² + ca. 24 m² Freifläche

Die Wohnung bietet ca. 62 m² Wohnfläche, eine ca. 7 m² große Terrasse und einen ca. 16 m² großen Eigengarten. Neben der Wohnküche und dem zum Garten orientierten Zimmer steht ein weiterer, separat erreichbarer Raum zur Verfügung, der sich flexibel nutzen lässt. Bodentiefe Fenstertüren im Wohn- und Schlafzimmer schaffen ein helles, freundliches Wohngefühl.

Raumaufteilung:

- Vorraum: ca. 4,91 m²

- Wohnküche: ca. 23,44 m²
- Zimmer: ca. 11,69 m²
- Zimmer: ca. 11,76 m²
- Bad: ca. 5,62 m²
- WC: ca. 2,37 m²
- Abstellraum: ca. 1,12 m²
- Terrasse: ca. 7,43 m²
- Eigengarten: ca. 16,32 m²

Ein ca. 4,11 m² Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

Besonders hervorzuheben: Der Baustart beginnt mit 01.09. 2025 – das ermöglicht Ihnen als Käufer, gemeinsam mit dem Architekten individuelle Anpassungen in der Raumgestaltung vorzunehmen und Ihre persönlichen Wohnideen zu verwirklichen.

In der Schwarzelackenuau beim Marchfeldkanal , in naturnaher Umgebung des 21. Bezirks, entsteht ein Neubauprojekt mit **insgesamt 28 freifinanzierten Eigentumswohnungen - Spatenstich 01.09.2025** . 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**.

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, Markisoleetten)
- Kleinkinderspielplatz auf Eigengrund

Kaufpreis:

Der **Verkaufspreis** beläuft sich auf **Euro 403.000.-**

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

Anlegerpreis: Euro 363.063,06.- (zzgl. 20% Ust).

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

Baustart 01.09.2025 – und schon jetzt sind 9 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

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