

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



**Objektnummer: 16416**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1210 Wien                               |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 38,13 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 46,57 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 37,57 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Keller:</b>                       | 2,95 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 37,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,67                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 249.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sebastian Scheuermann**

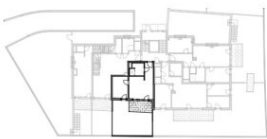
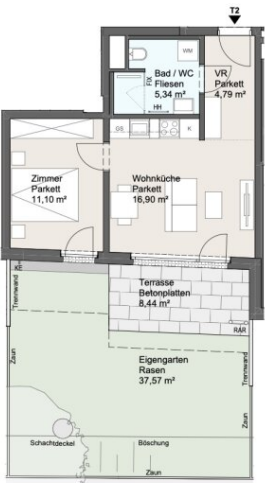
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 676 420 78 46  
H +43 676 420 78 46

STG 2 | EG | TÜR 2

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

stermin zur



Legende

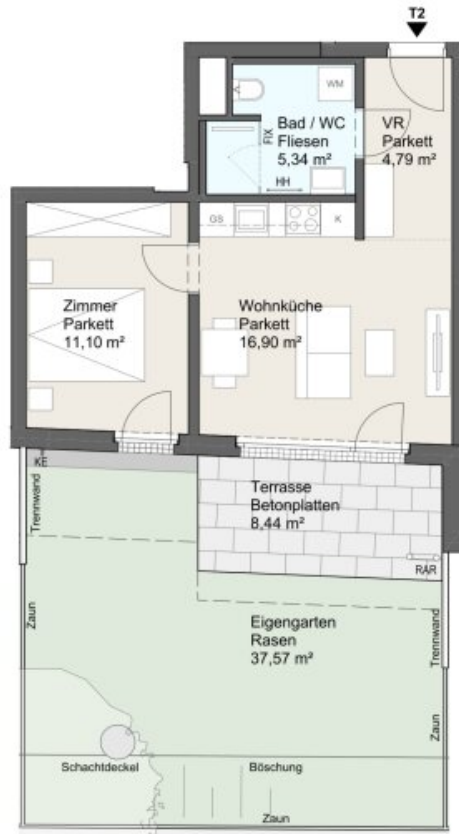
|                  |                                                 |
|------------------|-------------------------------------------------|
| PH               | Parapethöhe in cm                               |
| RH               | Raumhöhe 2,30*                                  |
| RA               | Regenabfuhr                                     |
| WMGS             | Waschmaschine/ Geschirrspüler                   |
| KL               | Klimaanlage (vorgeschaltet, nicht ausgeführt)   |
| HE               | Handbuchhalter (als Heizkörper bei Erfordernis) |
| KZ               | Kompendium                                      |
| mech. Lüftung    | mechanische Lüftung                             |
| abgehängte Decke | abgehängte Decke                                |
| AA               | M 1:100                                         |
| 0                | 5 m                                             |

| STG 02   T02                |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| VR                          | 4,79 m²         |
| Wohnküche                   | 16,90 m²        |
| Zimmer                      | 11,10 m²        |
| Bad / WC                    | 5,34 m²         |
| <b>Summe Wohnnutzfläche</b> | <b>38,13 m²</b> |
| Eigengarten                 | 37,57 m²        |
| Terrasse                    | 8,44 m²         |
| <b>Summe Freifläche</b>     | <b>46,01 m²</b> |
| ELR                         | 2,95 m²         |

Die planmäßige Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsrichtlinie und ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und Vertrags. Die Raum- und Wohnungsgrößen sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich nach geringfügig ändern. Bauliche Toleranzen sind zulässig. Statische Maße und Maßangaben sind einschlägig und können sich nach statischen, bautechnischen und elektrischen Anforderungen ändern. Decken sowie Potenzen sind nur nach Erfordernis dargestellt und unterschreiten die Mindesthöhe von 2,10m nicht. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung - infolge Behinderungen, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.

\*Die Raumhöhe verringert sich bei abgehängten Decken, Potenzen und Dachschrägen.

## STG 2 | EG | TÜR 2



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

### STG 02 | T02

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| VR                          | 4,79 m²         |
| Wohnküche                   | 16,90 m²        |
| Zimmer                      | 11,10 m²        |
| Bad / WC                    | 5,34 m²         |
| <b>Summe Wohnnutzfläche</b> | <b>38,13 m²</b> |
| Eigengarten                 | 37,57 m²        |
| Terrasse                    | 8,44 m²         |
| <b>Summe Freifläche</b>     | <b>46,01 m²</b> |
| ELR                         | 2,95 m²         |

Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Bauliche Toleranzen sind zulässig. Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben und können sich noch ändern. Haustechnik und Elektroeinrichtungen, abgeh. Decken sowie Poterien sind nur nach Erfordernis dargestellt und unterschreiten die Mindesthöhe von 2,10m nicht. Für die Anfertigung von Einbaumöbel sind die Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung – infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen – vorbehalten.  
\*Die Raumhöhe verringert sich bei abgehängten Decken, Poterien und Dachschrägen.

## 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, Markisoleetten)
- 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)

### **Stg. 2 Top 02 | 2 Zimmer | ca. 84 m<sup>2</sup> benutzbare Fläche**

Die perfekt aufgeteilte 2 Zimmer Gartenwohnung, hat eine Wohnfläche von ca. 38 m<sup>2</sup> und eine Außenfläche von ca. 46 m<sup>2</sup>.

Ein Kellerabteil mit ca. 2,95 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 (Rollläden, Raffstores, Markisolekten)

### **Kaufpreis:**

Der **Verkaufspreis** beläuft sich auf **Euro 249.000.-**

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

**Anlegerpreis: Euro 224.324,--** (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