

Modernes Wohnen auf vier Ebenen | Vollunterkellert | großzügige Außenflächen | Klimaanlage- und Photovoltaikvorbereitung | PKW-Stellplatz mit E-Ladestation Vorbereitung



Haus 1 & 2_Visualisierung

Objektnummer: 16473

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	154,64 m ²
Nutzfläche:	244,87 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	61,20 m ²
Heizwärmebedarf:	A 20,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	799.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

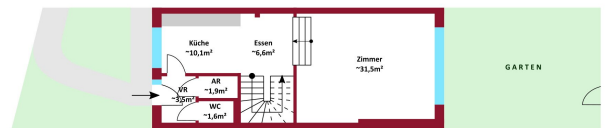
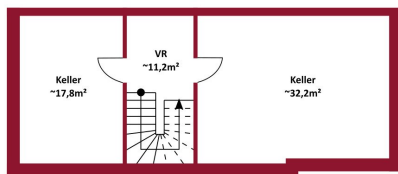
Ihr Ansprechpartner

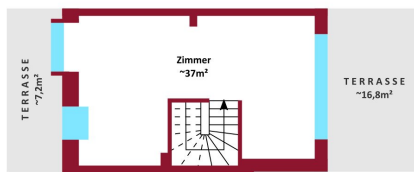
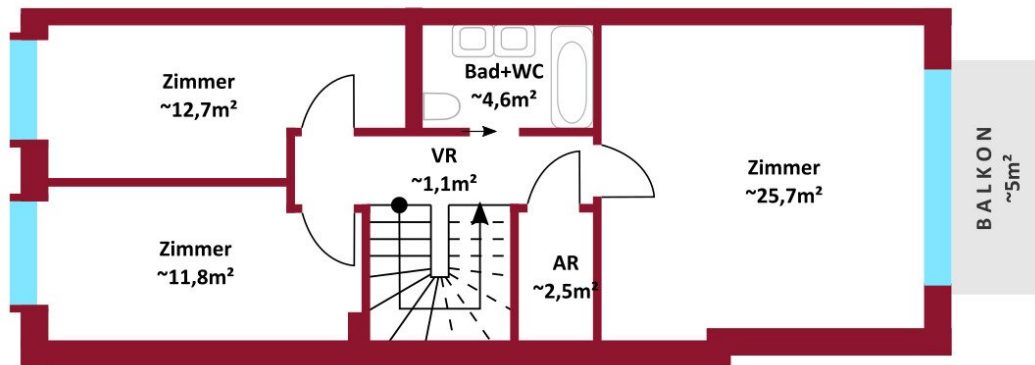


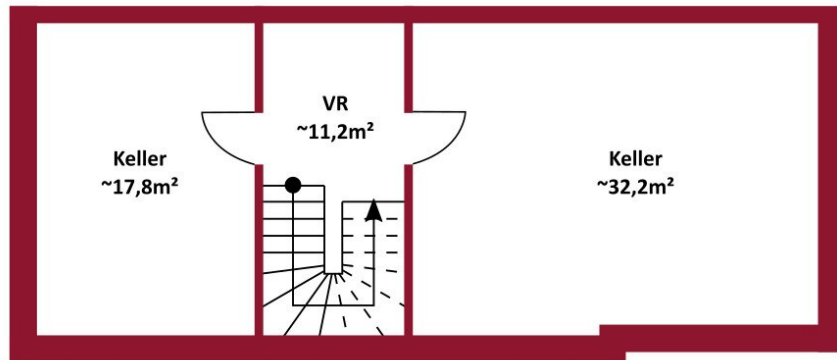
Philipp Kraus

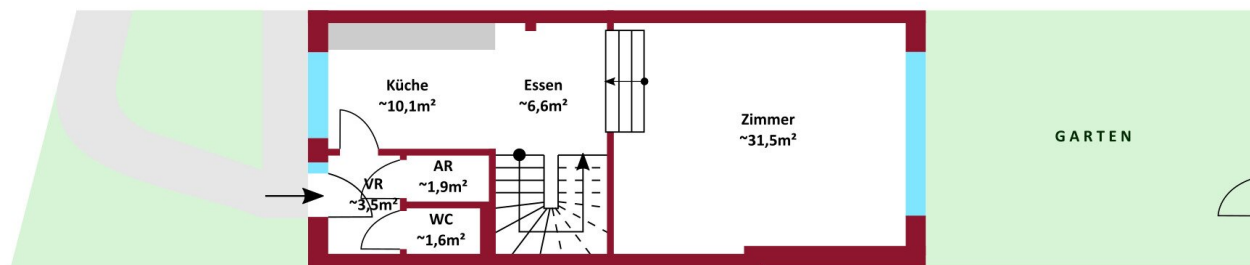
Alexander Ringsmuth GmbH

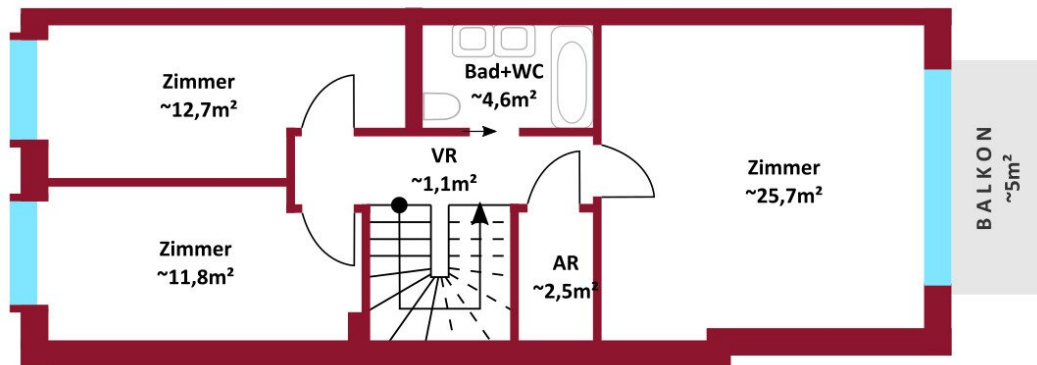


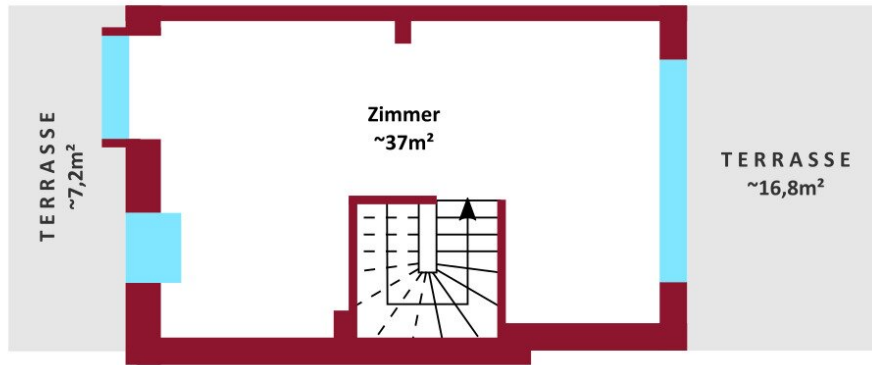












Objektbeschreibung

Wohlfühloase in Wien! Dieses Haus ist der perfekte Ort für eine Familie, die gemeinsame Zeit schätzt, aber ebenso Wert auf Privatsphäre legt. Das Haus erstreckt sich über **vier Ebenen**.

Die **erste Ebene** bietet zahlreiche Möglichkeiten, die Zeit gemeinsam zu verbringen – ob in der Küche, beim Essen oder im sonnigen Garten. Überall gibt es ausreichend Platz für Spaß, Entspannung und gemeinsames Lachen.

Die **zweite Ebene** ist eine wahre Ruheoase und bietet viel Privatsphäre mit **drei Zimmern** und einem zentral gelegenen Badezimmer. Das größte Zimmer, ideal als **Master Bedroom**, verfügt über einen direkten **Zugang zum Balkon**, von dem aus sich ein unvergesslicher **Panoramablick** eröffnet.

Die **dritte Ebene** bringt die Familie wieder zusammen: hier befindet sich **ein großzügiges Zimmer mit zwei Terrassen**, die **viel Außenfläche** bieten – der perfekte Ort, um Feiertage zu verbringen, ohne das Haus verlassen zu müssen. Der Raum bietet ausreichend Platz für einen **Billardtisch oder Tischtennis**. Und wenn zu Silvester das Feuerwerk zu hören ist, ist man in wenigen Sekunden draußen und genießt einen beeindruckenden Ausblick in zwei Richtungen.

Das Haus ist **vollunterkellert** und bietet einen großzügigen Kellerbereich von ca. **61 m²** – ideal für **Vorräte, einen Weinkeller** oder sogar einen **Saunabereich**.

Raumaufteilung:

Kellergeschoss:

- Vorraum: ca. 11,22 m²
- Kellerraum 1: ca. 17,75 m²
- Kellerraum 2: ca. 32,23 m²

Erdgeschoss:

- Vorraum: ca. 3,47 m²

- WC: ca. 1,80 m²
- Abstellraum: ca. 1,89 m²
- Küche: ca. 10,12 m²
- Essplatz: ca. 6,61 m²
- Zimmer: ca. 31,49 m²

1. Obergeschoss:

- Vorraum: ca. 5,24 m²
- Zimmer: ca. 11,83 m²
- Zimmer: ca. 12,69 m²
- Zimmer: ca. 25,66 m² mit Zugang zum Balkon ca. 5,03 m²
- Bad: ca. 4,62 m²
- Abstellraum: ca. 2,47 m²

Dachgeschoss:

- Zimmer: ca. 36,96 m² mit Zugang zur Terrasse 1 mit ca. 7,21 m² und Terrasse 2 mit ca. 16,79 m²

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigenes PKW-Abstellplatz.

Ausstattungsbesonderheiten:

- **Moderne Lüftwärmepumpe**
- **Fußbodenheizung**
- **Vollunterkellert**
- **Eigener PKW-Stellplatz direkt neben dem Haus**
- **Vorbereitung für E-Ladestation**
- **Vorbereitung für Klimaanlage**
- **Außenliegender Sonnenschutz**
- **Rollladen**
- **Zwei Terrassen, eigener Garten, ein Balkon**
- **Vorbereitung für Photovoltaik-Anlage**
- **Sicherheits-Eingangstüre Modell Lavea**

Kaufpreis:

Der **Verkaufspreis** beläuft sich auf **Euro 799.000.--**

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Dieses Haus wird **belagsfertig** übergeben, sodass Sie bei der finalen Ausgestaltung freie Hand haben. Auf Wunsch auch schlüsselfertig (Preis nach Absprache).

Dieses Haus befindet sich derzeit **im Bau** und wird im **Frühling 2026** fertiggestellt.

Es handelt sich um eine **Doppelhaushälfte**; **Haus 1** steht ebenfalls zur Verfügung (Nutzfläche **140,15 m²**).

Besichtigung & Kontakt

Für weitere Informationen oder einen Termin steht Ihnen Herr Kraus Philipp gerne zur Verfügung:

? +43 664 2206915

? www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap