

**Klimaanlagen- und Photovoltaikvorbereitung I
Vollunterkellert I PKW-Stellplatz mit E-Ladestation
Vorbereitung I großzügige Außenflächen I Stilvolles
Wohnen auf mehreren Ebenen**



Haus 1_Visualisierung

Objektnummer: 16458

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,15 m²
Nutzfläche:	225,30 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	54,75 m²
Heizwärmebedarf:	A 20,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	799.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

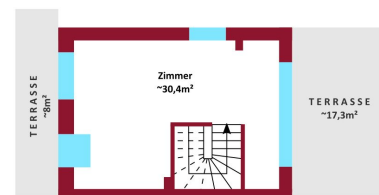
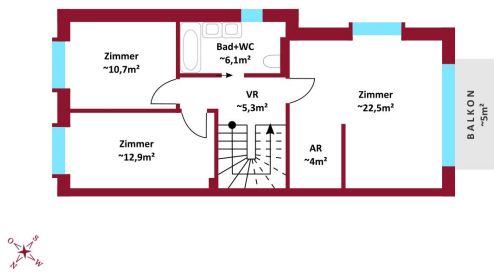
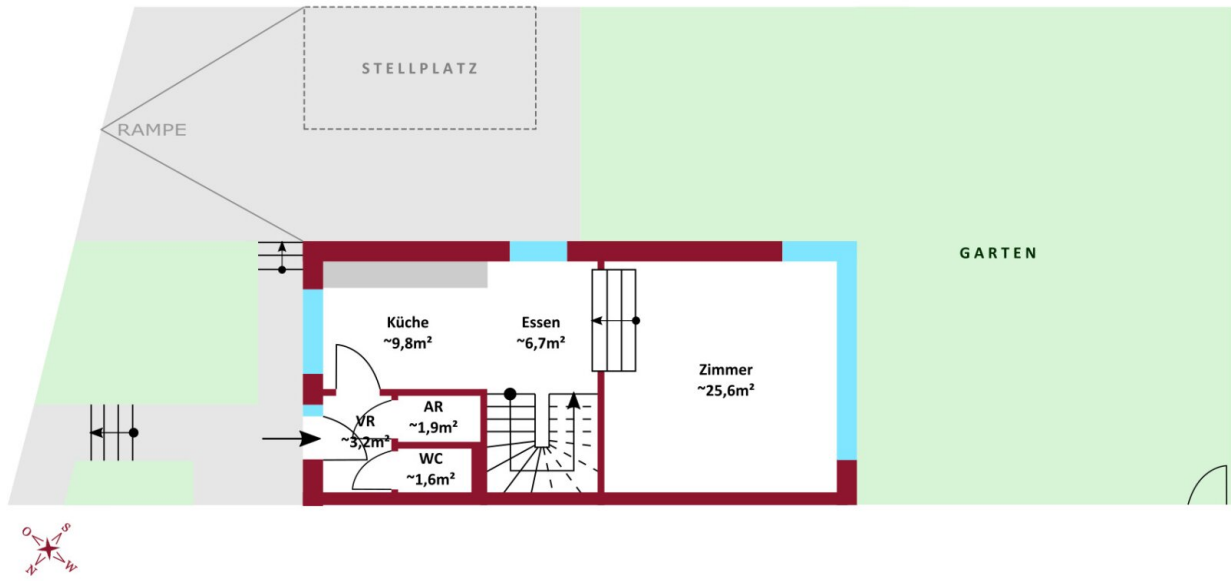
Ihr Ansprechpartner

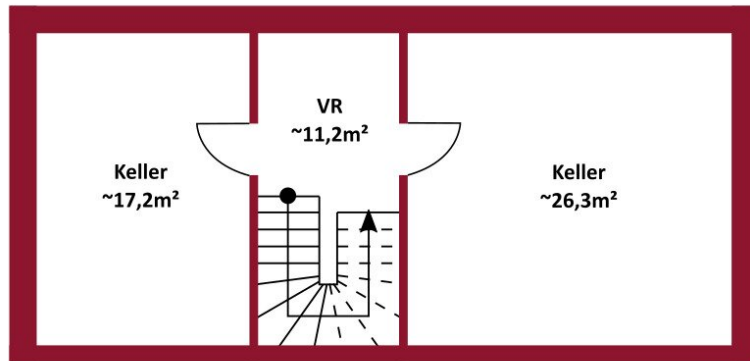


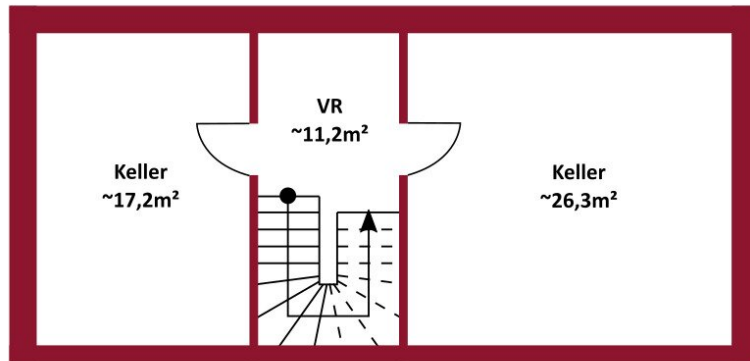
Dina Moiceanu

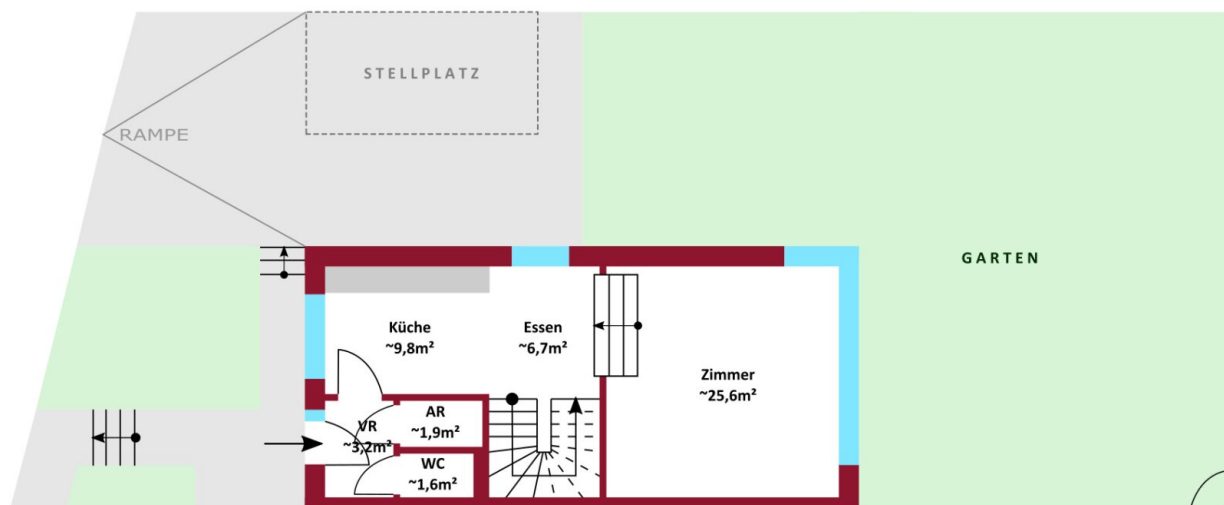
Alexander Ringsmuth GmbH

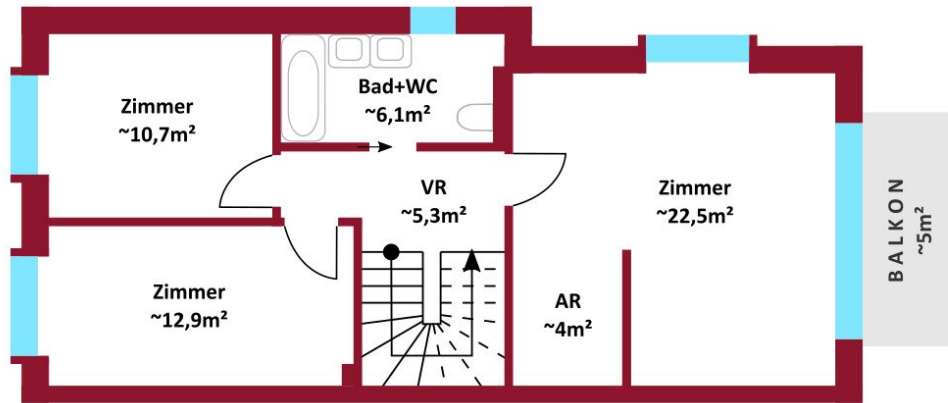


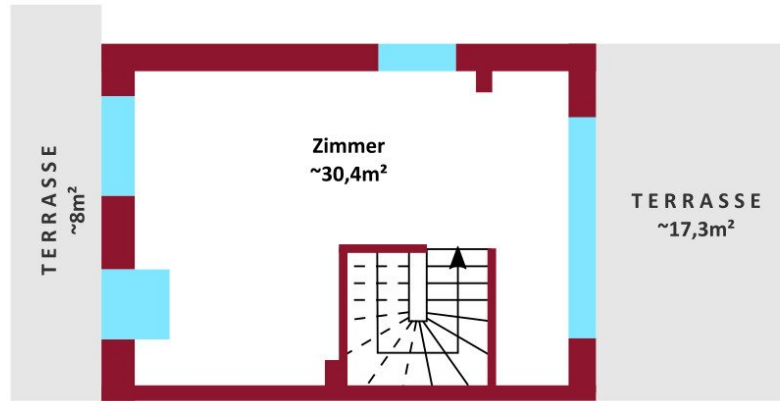












Objektbeschreibung

Ihr Traumhaus wartet auf Sie! Schon beim Eintreten beeindruckt diese Immobilie mit **viel Liebe zum Detail und einem durchdachten Konzept**. Aus dem **hellen Eingangsbereich** öffnet sich **die Küchennische, die nahtlos in den charmanten Essbereich** übergeht. Danach erreicht man das Herzstück des Hauses – **den Wohnbereich mit den bodentiefen Fenstern**, die für lichtdurchflutete Räume sorgen. **Bodentiefe Fenster** geben bereits hier den Blick in den **privaten Garten** frei – eine grüne Wohlfühloase, die sich nach Ihren Wünschen gestalten lässt: **mit Obstbäumen, Blumen, Kräuterbetten oder einer großzügigen Rasenfläche**.

Eine **elegante Wendeltreppe** führt Sie in die **zweite Wohnebene**, die Ruhe und Komfort verspricht. **Drei Schlafzimmer** und ein **zentral gelegenes Badezimmer** bieten ausreichend Platz für eine Familie. Das **größte Schlafzimmer** eröffnet Zugang zu einem Balkon – der perfekte Ort, um die **Morgensonne bei einer Tasse Kaffee zu genießen**.

Ein besonderes Highlight dieses Hauses ist **das ausgebaute Dachgeschoss mit zwei Terrassen, die in unterschiedliche Richtungen ausgerichtet sind** – so genießen Sie auf der einen Seite den Blick über die Stadt, auf der anderen die grüne Umgebung. **Der Raum im Dachgeschoss** bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten: **Spielzimmer, Heimkino, Homeoffice oder Gästebereich** – Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt. Doch nicht nur nach oben hat das Haus viel zu bieten: vom Vorzimmer gelangen Sie bequem in das Untergeschoss, **wo zwei geräumige Kellerabteile mit angenehmer Raumhöhe** auf Sie warten. **Ob Sauna, Fitnessraum oder zusätzlicher Stauraum** – hier lassen sich Ihre Ideen wunderbar verwirklichen.

Raumaufteilung:

Kellergeschoss:

- Vorraum: ca. 11,22 m²
- Kellerraum 1: ca. 17,24 m²
- Kellerraum 2: ca. 26,29 m²

Erdgeschoss:

- Vorraum: ca. 3,23 m²

- WC: ca. 1,61 m²
- Abstellraum: ca. 1,90 m²
- Küche: ca. 9,84 m²
- Essplatz: ca. 6,66 m²
- Zimmer: ca. 25,55 m²

1. Obergeschoss:

- Vorraum: ca. 5,31 m²
- Zimmer: ca. 12,87 m²
- Zimmer: ca. 10,67 m²
- Zimmer: ca. 22,05 m² mit Zugang zum Balkon ca. 5,03 m²
- Bad: ca. 6,09 m²
- Abstellraum: ca. 4,02 m²

Dachgeschoss:

- Zimmer: ca. 30,35 m² mit Zugang zur Terrasse 1 mit ca. 8,03 m² und Terrasse 2 mit ca. 17,34 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 2** steht ebenfalls zur Verfügung (Nutzfläche **154,64 m²**).

Gerne steht Ihnen Frau Moiceanu für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter +43 677 615 85 215 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtümer 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

Straßenbahn <500m

U-Bahn <4.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap