

**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 m ²
Nutzfläche:	225,30 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	54,75 m ²
Heizwärmebedarf:	A 20,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	799.000,00 €
Provisionsangabe:	

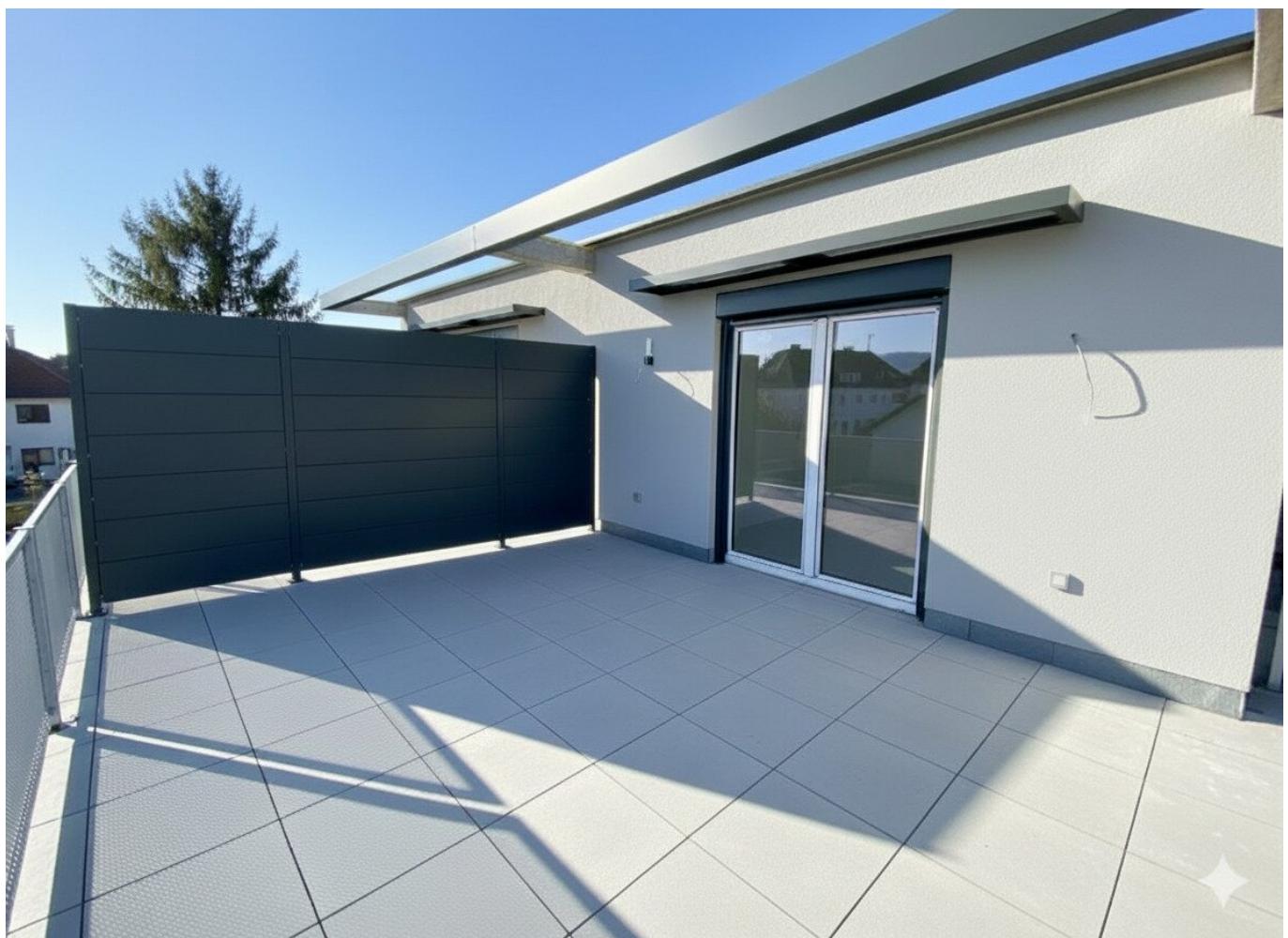
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

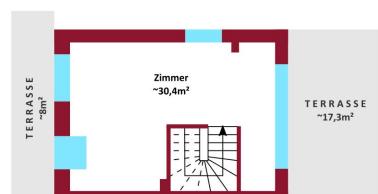
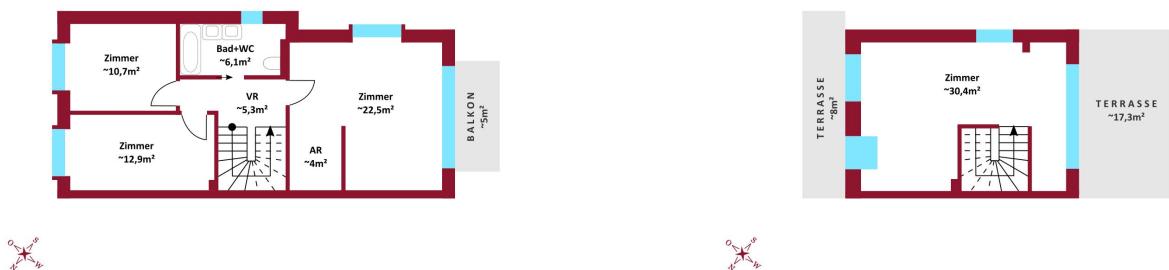
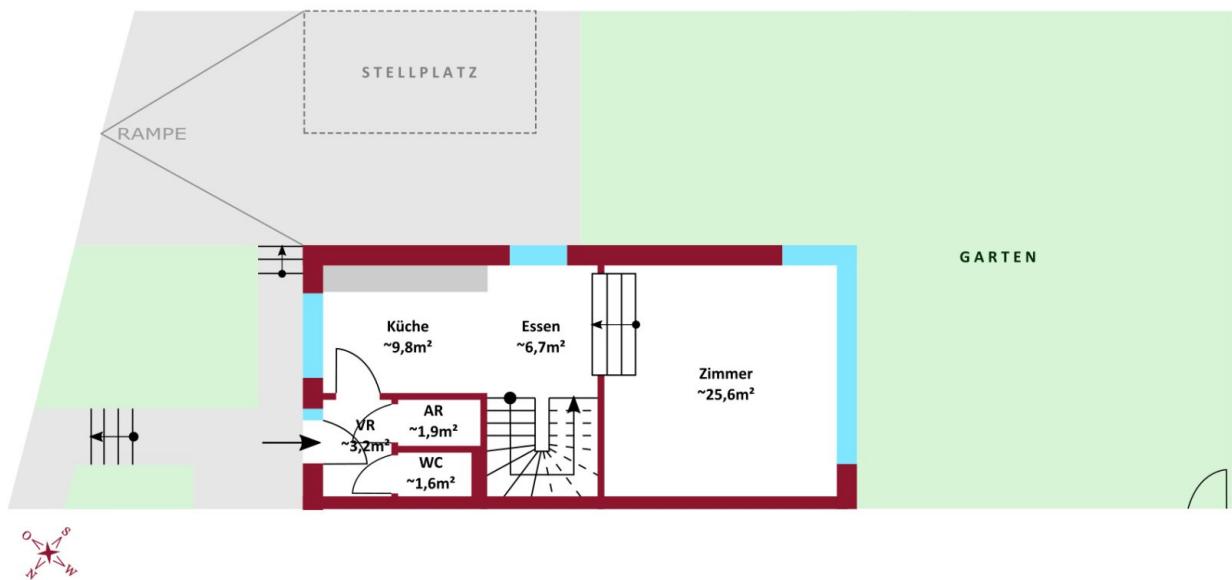
Ihr Ansprechpartner

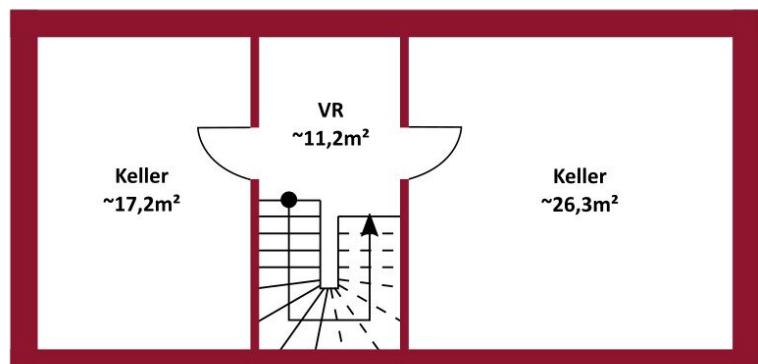


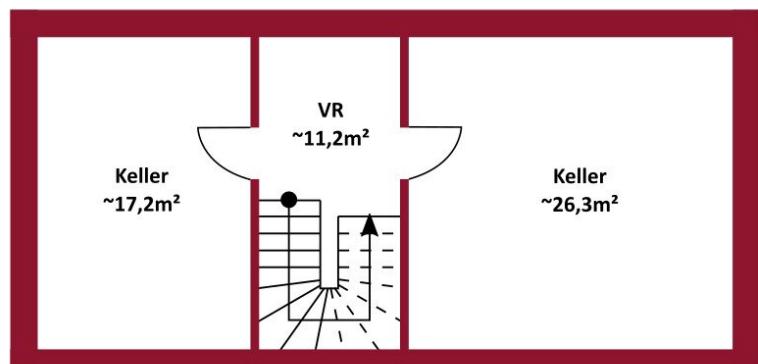
Dina Moiceanu

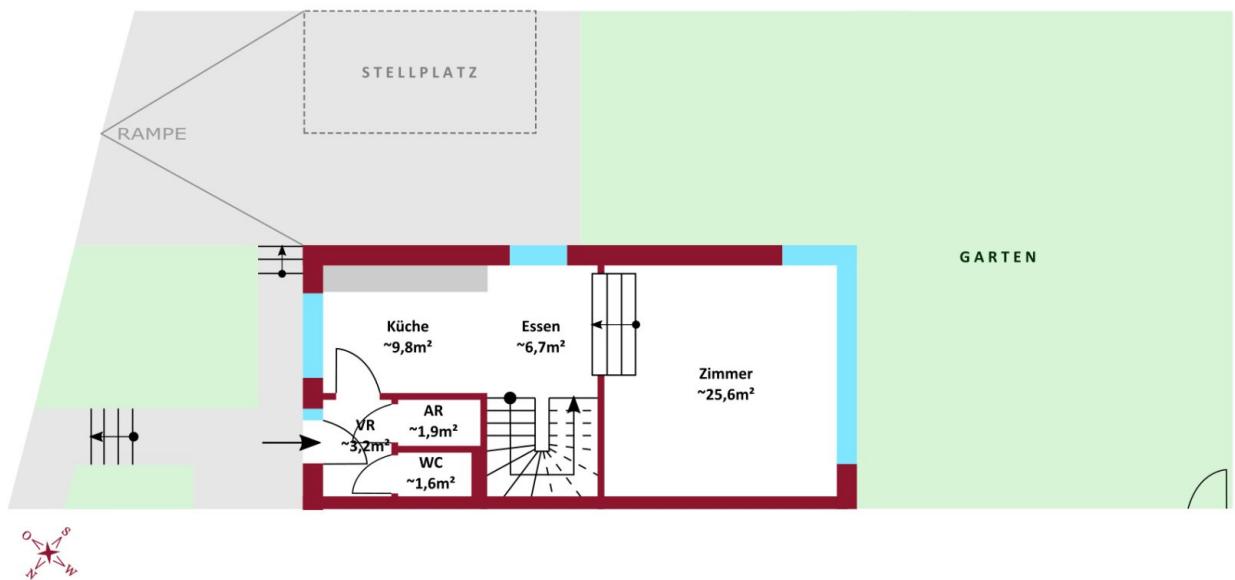
Alexander Ringsmuth GmbH

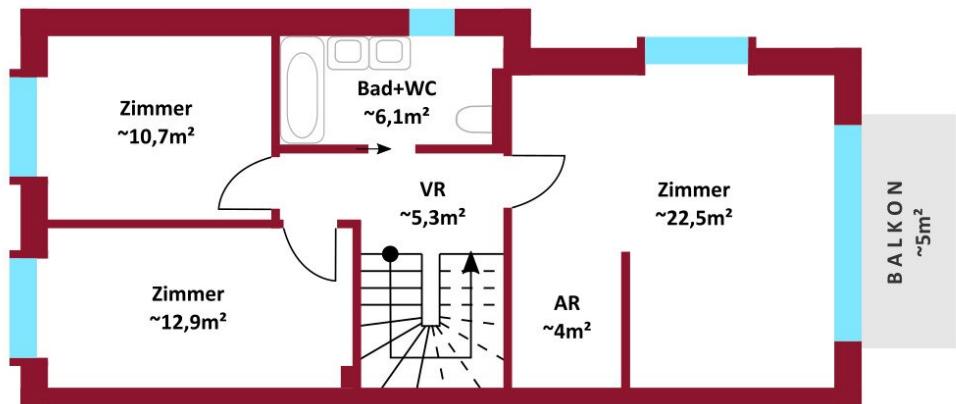


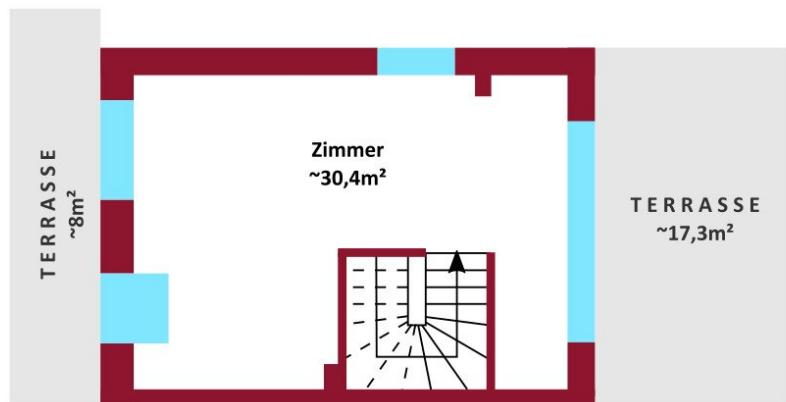












Objektbeschreibung

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 Morgensonnen 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 Klimaanlagen**
- **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