

**WEIHNACHTSAKTION | Preisreduktion &  
Tiefgaragen-Stellplatz geschenkt! LOFT-FEELING | zwei  
Terrassen | ERSTBEZUG**



**Objektnummer: 16494**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,72 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	187,16 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 28,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	805.500,00 €
Provisionsangabe:	

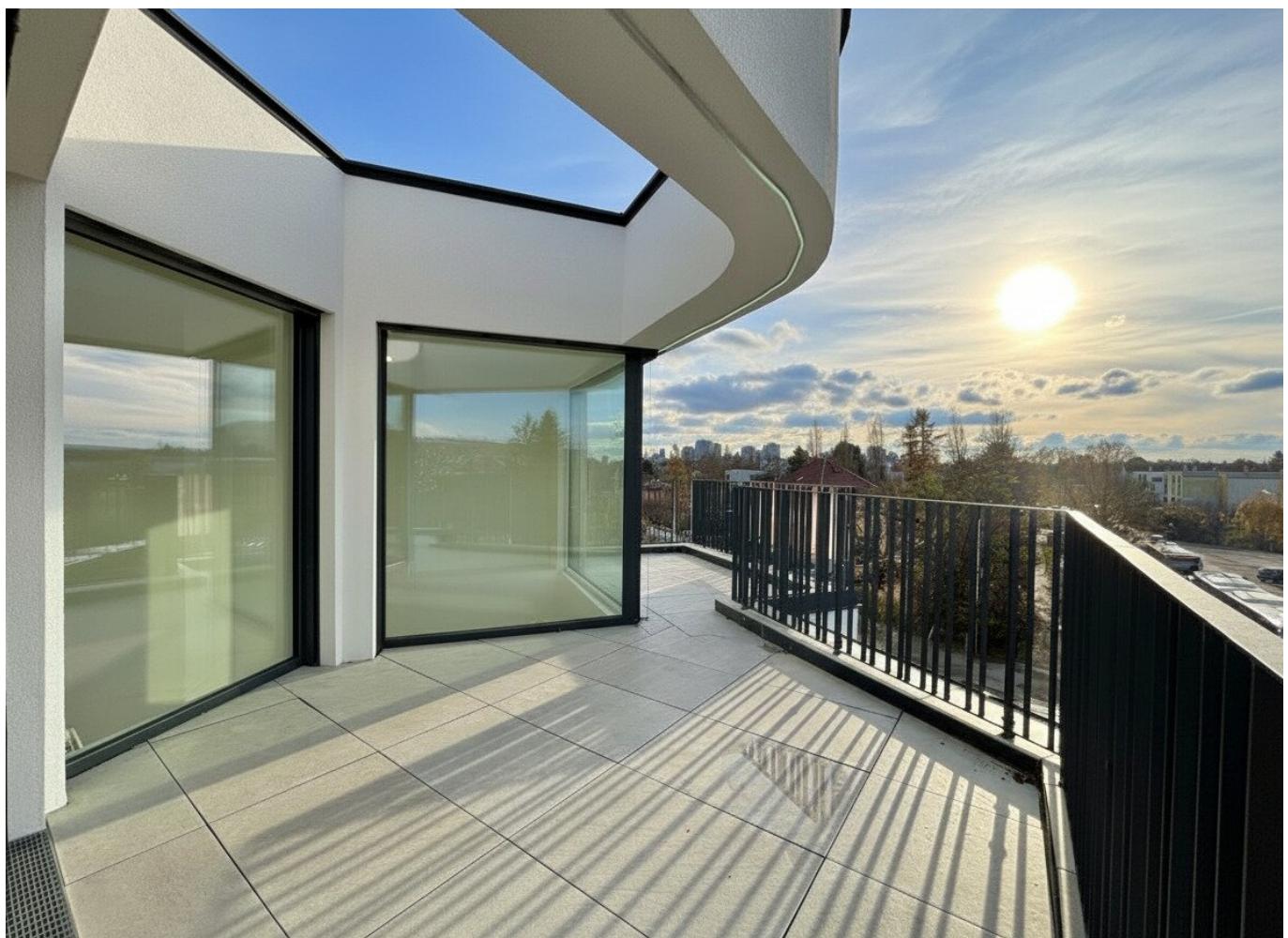
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

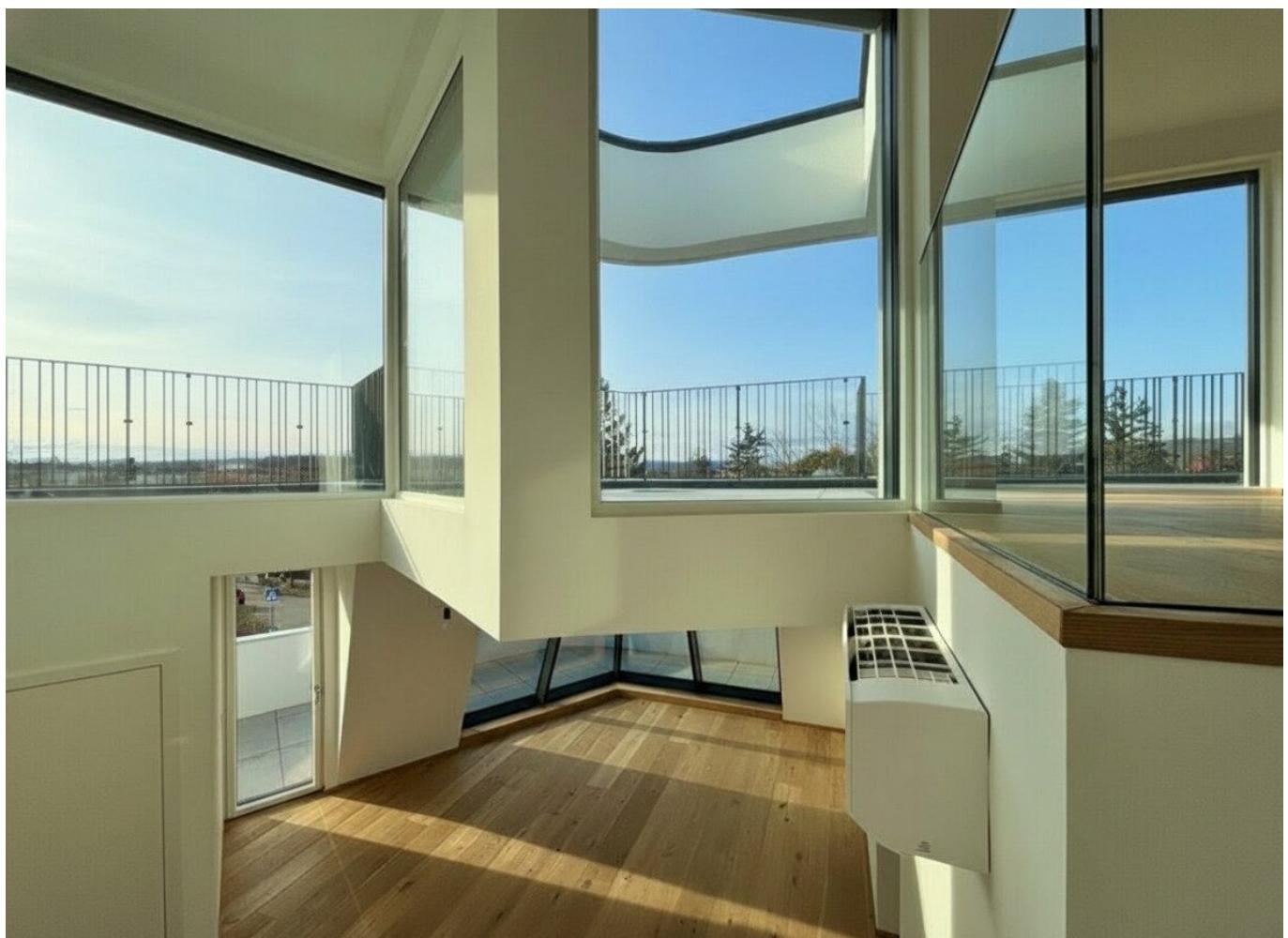
## Ihr Ansprechpartner

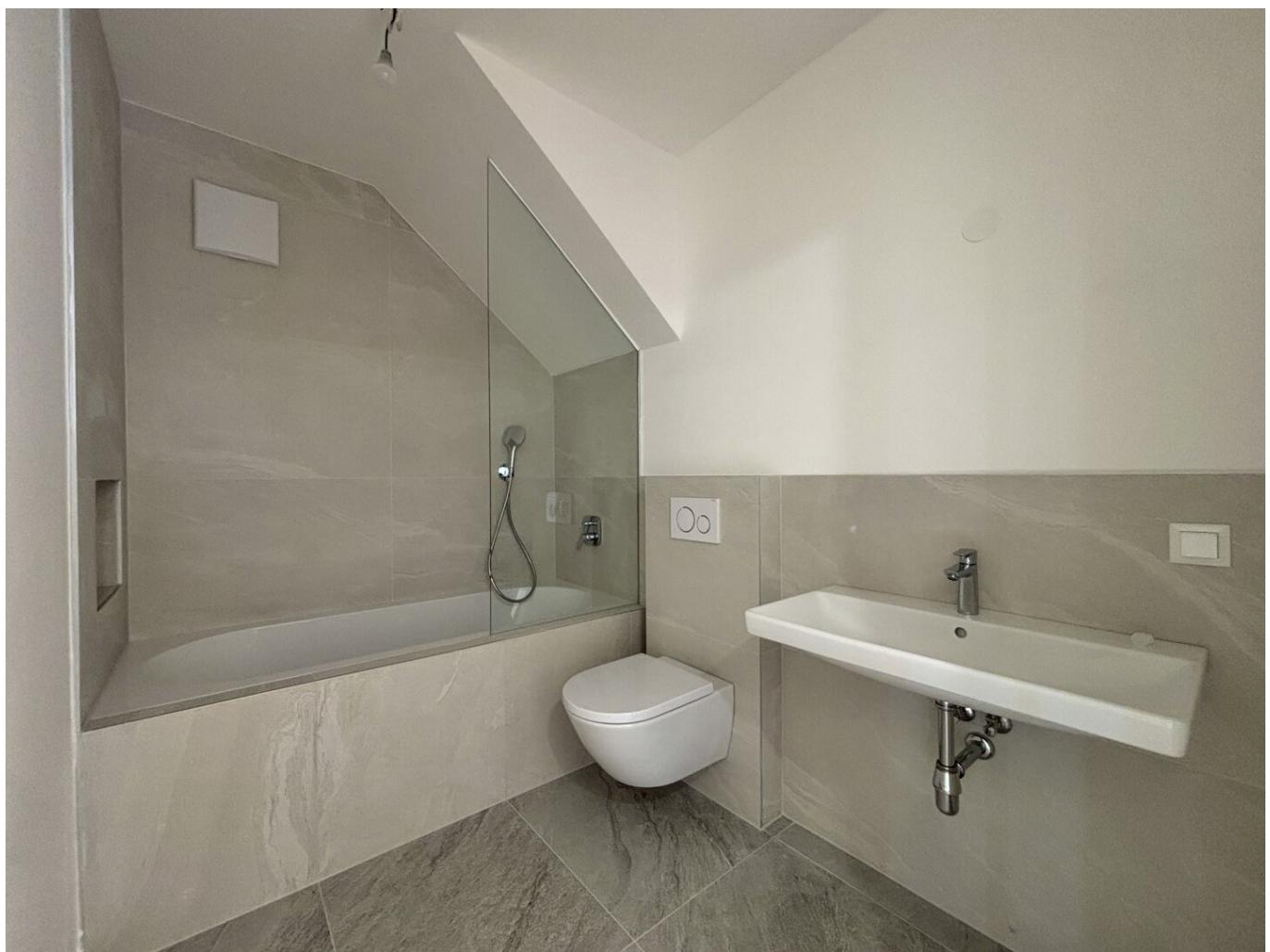


**Bettina Holzinger**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien









# Objektbeschreibung

**WEIHNACHTSAKTION von 15.12.-15.1. ! Preisreduktion & Tiefgaragen-Stellplatz geschenkt!**

**TOP 7: LOFT-FEELING, lichtdurchflutet mit großzügigen Glasflächen auf zwei Etagen, offenes Konzept mit 5,70 m Raumhöhe und weitläufige Außenbereiche, machen richtig Eindruck.**

Diese außergewöhnliche **LOFT-OASE** bietet **114 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf zwei Ebenen**, jede Menge Raum für kreative Köpfe, Individualisten und alle die etwas Besonderes suchen. Durch den **offenen Loft-Charakter (Raumhöhe 5,7 Meter)** entsteht ein modernes, luftiges Wohngefühl. Die **drei Schlafräume** eröffnen vielfältige Möglichkeiten: Arbeiten im eigenen Homeoffice, ein separates Fitness- oder Yogazimmer sowie ein komfortabler Gästebereich. Die **beiden Badezimmer**, eines davon mit Badewanne und WC, das andere mit Dusche, WC und Fenster mit Grünblick sorgen für zusätzlichen Komfort. Die **beiden weitläufigen Terrassen** sind genauso vielseitig, die untere Ebene (**ca. 45 m<sup>2</sup> Außenfläche**) eignet sich ideal als ruhiger Sonnenplatz mit charmanter Bepflanzung, während sich die **obere Terrasse (ca. 28 m<sup>2</sup>)** perfekt für entspannte Abende mit Freunden in ein gemütliches Outdoor-Wohnzimmer verwandeln lässt.

Das Neubauprojekt **SEVEN SENSES** umfasst insgesamt **7 Wohneinheiten** und wurde bewusst klein und familiär gehalten. Jede Einheit wurde individuell gestaltet und mit modernster Technik und feinsten Materialien ausgestattet. Seven Senses steht für zeitgemäßes Wohnen, eingebettet in ein architektonisch anspruchsvolles Gesamtkonzept, das Komfort und Ästhetik vereint. Die Bauphase ist vollständig abgeschlossen - die Wohnung ist somit **sofort bezugsfertig**.

## Überblick:

### 1.Etage

- Wohnbereich: ca. 28,03 m<sup>2</sup>

- Zimmer 1: ca. 11,73 m<sup>2</sup>

- Zimmer 2: ca. 12,45 m<sup>2</sup>

- Zimmer 3: ca. 12,18 m<sup>2</sup>
- Bad/WC: 3,60 m<sup>2</sup>
- Bad/WC: 4,95 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 3,10 m<sup>2</sup>
- Gang: ca. 5,07 m<sup>2</sup>
- **Terrasse/Balkon: ca. 45,72 m<sup>2</sup>**

## **2. Etage:**

- offene Wohnküche: ca. 32,62 m<sup>2</sup>
- **Galerie/Terrasse: 27,72 m<sup>2</sup>**

## **Kurzinfo Ausführung & Ausstattung:**

- **Lifteinbau** der vom Keller bis ins Dachgeschoss führt
- **Luft-Wärmepumpe** für Heizung und Warmwasser
- **Fußbodenheizung und Kühlung** in allen Wohnräumen
- **Echtholzparkett**

- **3-Scheiben-Isolierverglasung** für optimale Wärmedämmung
- **Elektrisch bedienbarer Sonnenschutz**
- **Dachgeschoßfenster** mit integrierter Sonnenschutzbeschichtung
- **Natursteinbeläge - Terrasse**
- **Qualitative Elektroinstallationen** und Video-Gegensprechanlage

Zu jeder Wohneinheit gehört ein **eigenes Kellerabteil**. Darüber hinaus stehen ein gemeinsamer Kinderwagenraum und ein Fahrradabstellplatz zur Verfügung.

Der angegebene Kaufpreis versteht sich als Anlegerpreis.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und entdecken Sie Ihr neues Zuhause. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten!

**Gerne steht Ihnen Frau Bettina Holzinger für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 358 24 26 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap