

**WEIHNACHTSAKTION | Preisreduktion &  
Tiefgaragen-Stellplatz geschenkt! | 47m<sup>2</sup> Südwest-Terrasse  
| ERSTBEZUG | viel Freiraum und einzigartige Architektur**



**Objektnummer: 16492**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,64 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	129,37 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	77,88 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 28,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	539.550,00 €
Provisionsangabe:	

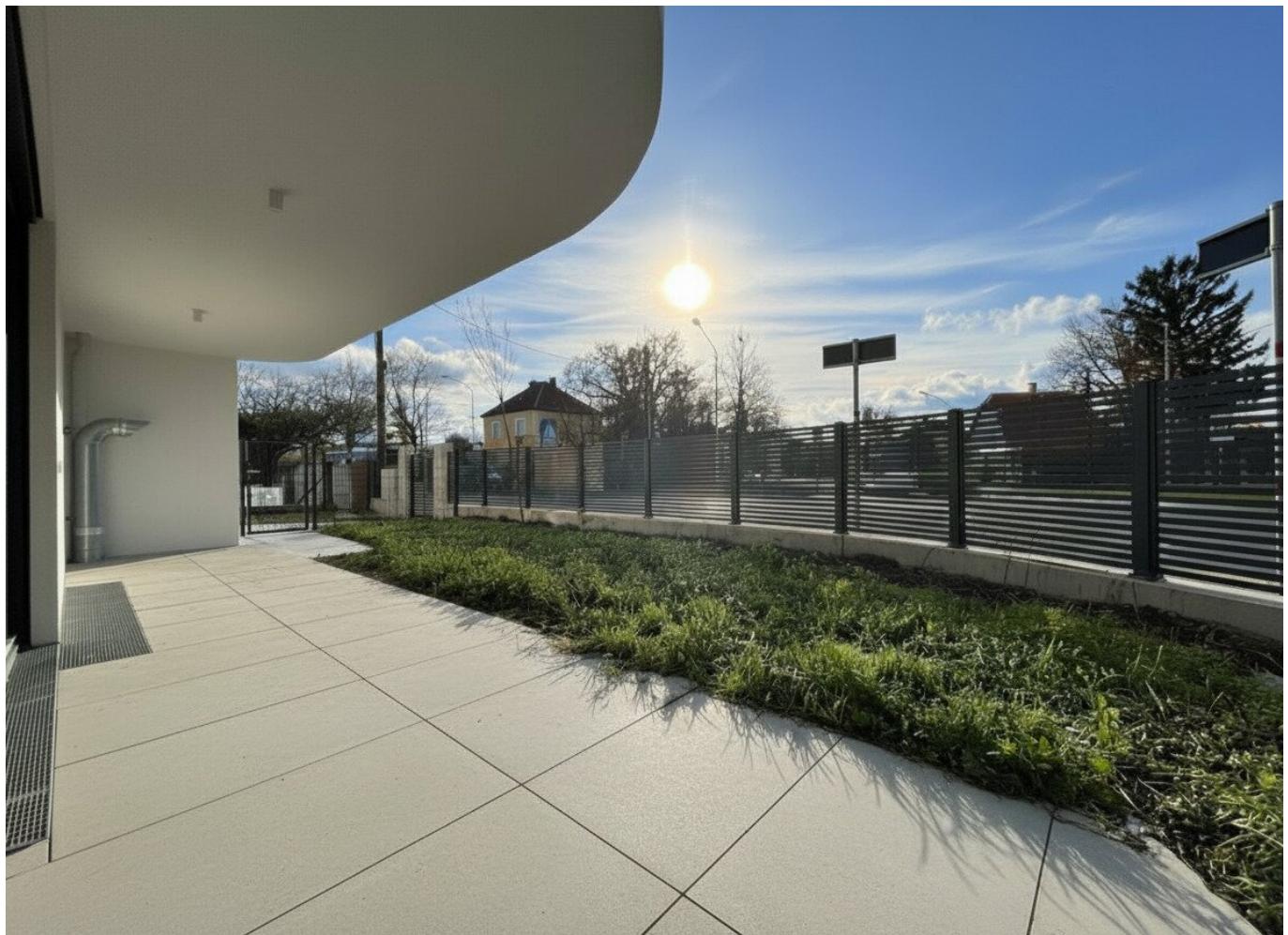
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

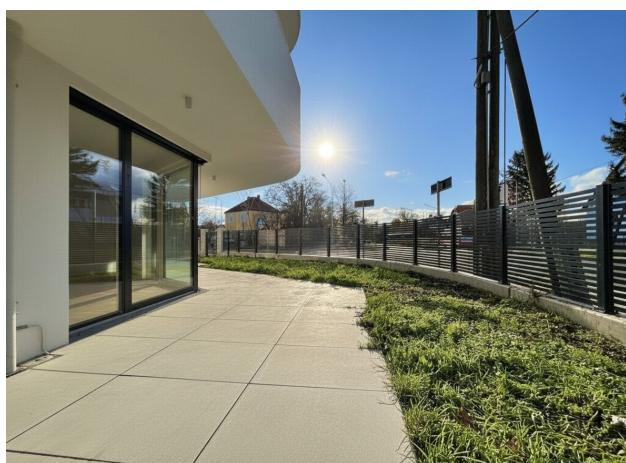
## Ihr Ansprechpartner



**Bettina Holzinger**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien









# Objektbeschreibung

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

**TOP 2: Familienfreundlich und durchdacht, viel Freiraum, alle Zimmer mit direktem Zugang auf die Terrasse im privaten Garten: ein eigener Outdoor-Lounge-Bereich, eine Hängematte oder ein Gemüsebeet haben hier jedenfalls Platz!**

Starten Sie Ihren Tag ganz entspannt im großzügigen **Wohn-Essbereich (ca. 29 m<sup>2</sup>)** oder genießen Sie Ihren Kaffee auf der weitläufigen **Südwest-Terrasse (ca. 47 m<sup>2</sup>)**, wo selbst jetzt noch die letzten warmen Sonnenstrahlen zum Verweilen einladen.

Top 2 bietet eine **Wohnfläche von ca. 83 m<sup>2</sup>**, drei Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse bzw. zum großzügigen Garten, die sich auch ideal als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer/Homeoffice eignen. Zwei Badezimmer – jeweils mit WC – sorgen für zusätzlichen Komfort. Der **private Garten** mit rund **78 m<sup>2</sup>** eröffnet Ihnen ein seltenes Maß an Freiraum: perfekt für eine üppige Bepflanzung und liebevoll angelegte Kräuter- und Gemüsebeete.

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:

- Wohnküche: ca. 28,47 m<sup>2</sup>

- Vorräum: ca. 4,55 m<sup>2</sup>

- Zimmer 1: ca. 12,85 m<sup>2</sup>

- Zimmer 2: ca. 12,41 m<sup>2</sup>

- Zimmer 3: ca. 11,54 m<sup>2</sup>
- Bad/WC: ca. 4,77 m<sup>2</sup>
- Bad/WC: ca. 4,29 m<sup>2</sup>
- Gang: ca. 3,76 m<sup>2</sup>
- **Terrasse: ca. 46,73 m<sup>2</sup>**
- **Garten: ca. 77,88 m<sup>2</sup>**
- **direkter Gartenzugang aus allen Räumen**

#### **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**

- **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