

**WEIHNACHTSAKTION | einmalige Preisreduktion | 20m<sup>2</sup>  
Outdoor-Bereich | ERSTBEZUG | kreativer Rückzugsort**



**Objektnummer: 16490**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,15 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	63,77 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	292.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bettina Holzinger**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien





**OG / TOP 5**

WOHNFLÄCHE 44,15 m<sup>2</sup>

BALKON 19,62 m<sup>2</sup>

1. WOHNKÜCHE 24,15 m<sup>2</sup>

2. VORRAUM 2,06 m<sup>2</sup>

3. ZIMMER 12,97 m<sup>2</sup>

4. BAD/WC 4,97 m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## WEIHNACHTSAKTION von 15.12.-15.1. ! Einmalige Preisreduktion !

**TOP 5: Gestalte deinen Urban-Jungle! Ob als gemütliche Lounge-Ecke, Outdoor-Essbereich oder kreativer Rückzugsort, dieser 20 m<sup>2</sup> Balkon bietet unzählige Möglichkeiten und macht diese 45 m<sup>2</sup> zu etwas ganz Besonderem.**

Die Raumauflistung wurden perfekt durchdacht, sodass sich Wohnen, Kochen und Entspannen harmonisch verbinden. Die gut geschnittenen **45 m<sup>2</sup>** bieten dir einen offenen **Wohn-Essbereich (ca. 24 m<sup>2</sup>)** mit direktem Zugang zum großen **Outdoor-Bereich ca. 20 m<sup>2</sup>**, ein Schlafzimmer – ebenfalls mit direktem Zugang nach draußen. Das Badezimmer mit Dusche und Blick ins Grüne sorgt für zusätzlichen Komfort.

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. 24,15 m<sup>2</sup>
- Vorräum: ca. 2,06 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 12,97 m<sup>2</sup>
- Bad/WC: ca. 4,97 m<sup>2</sup>
- **Balkon: ca. 19,62 m<sup>2</sup>**

## Kurzinfo Ausführung & Ausstattung:

- **Lifteinbau** der vom Keller bis in die Dachgeschoss-Wohnung 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.

Ein **Tiefgaragen-Stellplatz** kann optional für **30.000 €** erworben werden.

Der angegebene Kaufpreis versteht sich als Anlegerpreis.

**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