

**WEIHNACHTSAKTION | Preisreduktion &  
Tiefgaragen-Stellplatz geschenkt! ERSTBEZUG |  
Urban-Balkon | einzigartige Architektur**



**Objektnummer: 16489**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	67,96 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	75,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	400.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bettina Holzinger**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien









#### OG / TOP 4

WOHNFLÄCHE	67,96 m <sup>2</sup>
BALKON	7,48 m <sup>2</sup>
1. WOHNKÜCHE	27,57 m <sup>2</sup>
2. VORRAUM	7,33 m <sup>2</sup>
3. ZIMMER 1	15,22 m <sup>2</sup>
4. ZIMMER 2	10,29 m <sup>2</sup>
5. WC	1,65 m <sup>2</sup>
6. BAD	4,10 m <sup>2</sup>
7. AR	1,80 m <sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

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

**TOP 4: Viel Licht und ein Urban-Balkon oder einfach eine gemütliche Ecke zum Abschalten, besonders für Paare und Singles.**

Du startest entspannt in den Tag und genießt deinen ersten Morgenkaffee im großzügigen **Wohnbereich (ca. 28 m<sup>2</sup>)** oder auf dem **Urban-Balkon (ca. 8 m<sup>2</sup>)**, wo dich die letzten warmen Sonnenstrahlen begrüßen. Die gut geschnittenen **65 m<sup>2</sup>** bieten dir mit **zwei Schlafzimmern** - eines davon ebenfalls mit direktem Zugang zum Urban-Balkon - jede Menge Flexibilität. Ob Homeoffice, Gästezimmer oder Raum für den Nachwuchs: Hier passt sich alles deinem Alltag an. Das Badezimmer mit Dusche 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. 27,57 m<sup>2</sup>
- Vorraum: ca. 7,33 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1: ca. 15,22 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: ca. 10,29 m<sup>2</sup>
- WC: ca. 1,65 m<sup>2</sup>
- Bad: ca. 4,10 m<sup>2</sup>

- Abstellraum: 1,80 m²

- **Balkon: ca. 7,48 m²**

#### **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