Wiener Geschichte neu komponiert | VICUS NUCUM | Nähe Kahlenberg, Cobenzl & Beethovengang | ERSTBEZUG



Visualisierung TOP 8

Objektnummer: 16536

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	182,90 m²
Nutzfläche:	193,90 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	1.987.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Vicus Nucum

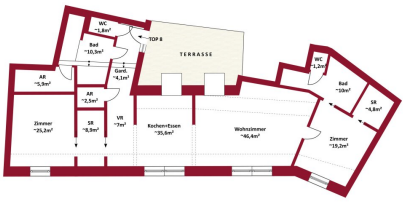
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 676 842 055 100

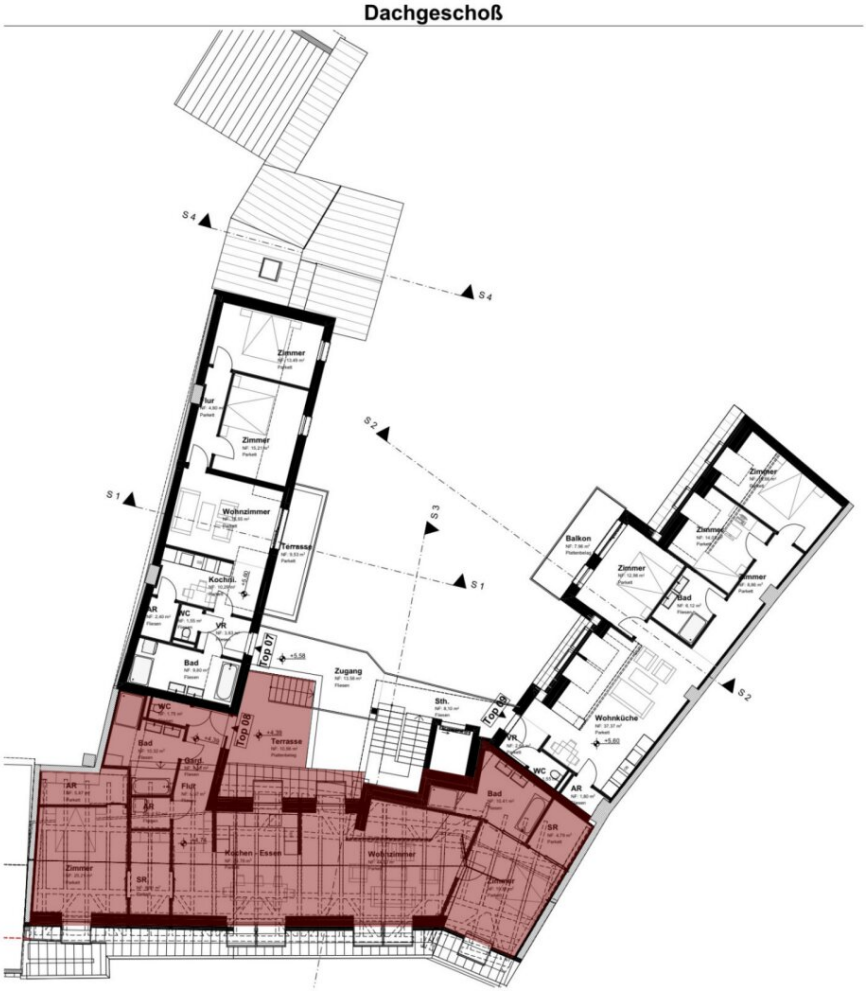
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



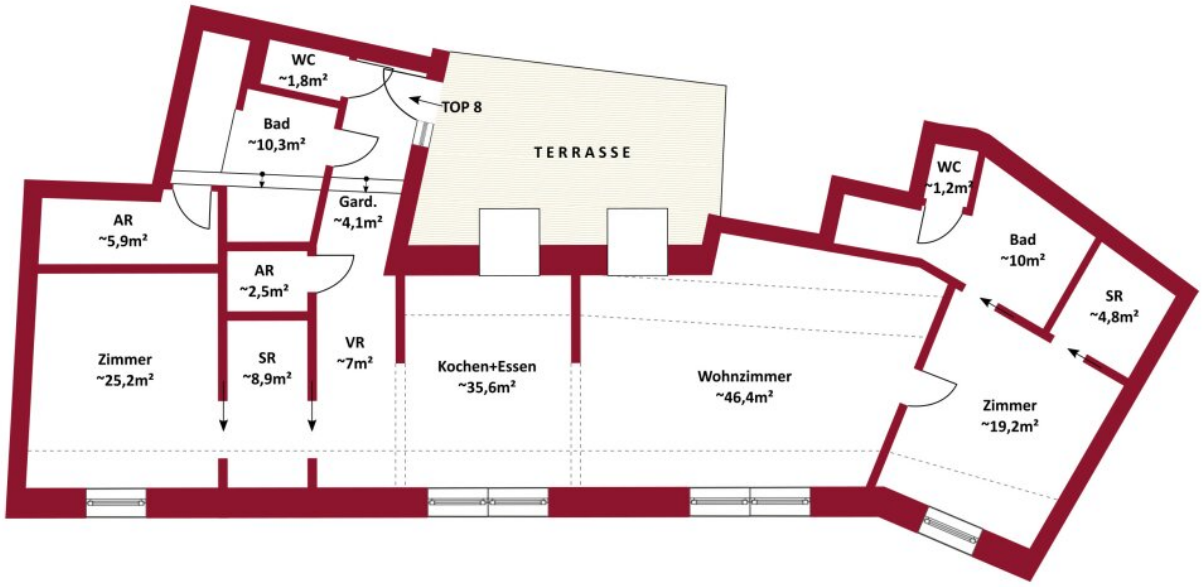



WC
~1,8m²
TOP 8
TERRASSE
Bad
~10,3m²
Gang
~4,1m²
AR
~5,9m²
AR
~2,5m²
WC
~1,2m
Bad
~10m²
SR
~5,8m²
Zimmer
~15,2m²
SR
~5,9m²
VR
~7m²
Kochen+Essen
~35,6m²
Wohnzimmer
~46,4m²
Zimmer
~15,2m²

Dachgeschoß






WC
~1,8m²
Bad
~10,3m²
TOP 8
TERRASSE
Gard.
~4,1m²
AR
~5,9m²
AR
~2,5m²
Zimmer
~25,2m²
SR
~8,9m²
VR
~7m²
Kochen+Essen
~35,6m²
Wohnzimmer
~46,4m²
WC
~1,2m²
Bad
~10m²
SR
~4,8m²
Zimmer
~19,2m²


S
O
W
N

Objektbeschreibung

Wiener Geschichte neu komponiert !

Eingebettet zwischen **Weinbergen**, historischen Gassen und den **vielen bekannten Heurigen von Nußdorf** lädt das Neubauprojekt **„VICUS NUCUM“** dazu ein, **das besondere Wiener Lebensgefühl neu zu entdecken.** Hier, wo sich **Beethoven** bei seinen täglichen Spaziergängen entlang des Schreiberbachs inspirieren ließ, verschmelzen **Natur, Geschichte** und moderner Wohnkomfort auf einzigartige Weise.

Tradition trifft auf moderne Architektur: Das Haus aus dem 13. Jahrhundert in der Greinergasse 42 erhält nun eine behutsame, **zeitgemäße Erweiterung**. Das historische Hauptgebäude wird um **zwei neue Seitentrakte erweitert.** Es entstehen **neun exklusive Eigentumswohnung** mit großzügigen Freiflächen mittels Eigengärten, Balkonen und Terrassen. **Einer der ältesten Gewölbekeller Nußdorfs** bleibt nicht nur erhalten, sondern auch revitalisiert. Der historisch geprägte Weinkeller steht den Eigentümern der **„VICUS NUCUM“** für private Feiern zur Verfügung. **Hier trifft Geschichte auf Lebensfreude.**

Das familiäre Zuhause mit Herz. Die ruhige Atmosphäre und die klare, durchdachte Gestaltung schaffen einen Ort, an dem man sofort ankommt – und bleibt. Ideal für Paare und kleine Familien die das Stadtleben schätzen und gleichzeitig den dörflichen Charakter Nußdorfs genießen möchten.

Viel Natur und frische Luft sind hier selbstverständlich – ob **Fahrrad**, **Wanderschuh, Laufschuh oder Leine** – hier fühlen sich Naturfreunde, Sportler und Hundeliebhaber gleichermaßen wohl.

Überblick:

- **9 Eigentumswohnungen | 2 bis 5 Zimmer I 50 m² bis 180 m² Wohnnutzfläche**
- **schlüsselfertig**
- **Außenflächen: Eigengarten, Balkon oder Terrasse**
- **Barrierefreie Wohnungen**

- **Hauseigene Tiefgarage mit 7 Stellplätzen und E-Ladestation-Vorbereitung**
- **Kellerabteile, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum**
- **gemütlicher Gewölbekeller für die kleine private Feier**

Technische Ausstattung & Komfort:

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Niedrigenergiestandard Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung (Heiz-/Kühlbetrieb) in sämtlichen Wohnbereichen
- Handtuchheizkörper in den Bädern
- Hochwertige Innenausstattung (Eichen-Parkett, Fliesen in Großformat)
- 3?fach verglaste Fenster und Sonnenschutz in allen Wohnungen (Dachflächenfenster-Rollos, Alu-Raffstores)
- u.v.m.

Gerne steht Ihnen Herr Alexander Ringsmuth für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter +43 676 842 055 100 und auch per E-Mail vicus-nucum@ringsmuth.at zur Verfügung.

www.vicus-nucum.com

www.ringsmuth-immobilien.at

Top 08 | Ihr Platz über den Dächern im 19. Bezirk ! GOLDEN HOUR und ein einzigartiger FERNBLICK | lichtdurchflutetes Dachgeschoss mit großzügigen Glasflächen und einem offenen Konzept machen richtig Eindruck.

4 Zimmer | ca. 183 m² + ca. 11 m² Dachterrasse

Mit rund 183 m² ist diese Wohnung die größte Einheit im gesamten Projekt – und überzeugt durch eine durchdachte sowie großzügige Raumaufteilung, genug Platz und Freiraum. In allen Räumen sorgen die großen Fensterflächen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Der Koch- und Essbereich bildet das kommunikative Herzstück der Wohnung, ergänzt durch **einen geräumigen Wohnbereich**, der direkt auf die Terrasse führt und so den Wohnraum auch noch nach außen erweitert.

Jede Menge Raum für alle die etwas Besonderes suchen. Die **beiden Schlafzimmer - jeweils mit direkt angebundenen Badezimmer - und begehbaren Schrankraum** bieten einen Rückzugsort und runden das Raumangebot ab. Ob als getrennten Bereich für Sie und Ihn oder als eigenen Bereich für ihren Nachwuchs, die Raumaufteilung lässt sich in jeder Lebensphase flexibel und vielseitig nutzen.

Raumaufteilung:

- Vorraum: ca. 7 m²
- Garderobe: ca. 4,1 m²
- Koch- Essbereich: ca. 35,6 m²
- Wohnbereich: ca. 46,4 m²
- Abstellraum 1: ca. 2,5 m²
- Abstellraum 2: ca. 5,9 m²
- WC 1: ca. 1,8 m²

- WC 2: ca. 1,2 m²
- Bad 1: ca. 10 m²
- Bad 2: ca. 10,3 m²
- Zimmer 1: ca. 19,2 m²
- Zimmer 2: ca. 25,2 m²
- Schrankraum 1: ca. 4,8 m²
- Schrankraum 2: ca. 8,9 m²
- Terrasse: ca. 11 m²

Zur Wohnung gehört außerdem **ein eigenes Kellerabteil**, das zusätzlichen Stauraum bietet. Im historischen Gewölbekeller steht zudem ein Raum zur Verfügung, der jederzeit für Familienfeiern, Feste und besondere Anlässe genutzt werden kann.

Der **Baustart** ist für **2026** geplant – als Käufer haben Sie dadurch die Möglichkeit, bereits in der Planungsphase gemeinsam mit dem Architekten individuelle Anpassungen an der Raumgestaltung vorzunehmen und Ihre persönlichen Wohnideen einzubringen. Die Wohnung wird **schlüsselfertig** übergeben, sodass Sie bei der finalen Ausgestaltung freie Hand haben.

Kosten:

- Der **Verkaufspreis** beläuft sich auf **€ 1.987.000,00.**
- Die Kosten für einen **KFZ-Stellplatz** in der hauseigenen Tiefgarage belaufen sich auf € 45.000,00.

- Optional besteht die Möglichkeit, **eine ca. 30 m² große Gartenfläche zum Preis von € 30.000,00** zusätzlich zu erwerben.

Planänderung vorbehalten, Grundrisse noch veränderbar.

Gerne steht Ihnen Herr Alexander Ringsmuth für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter +43 676 842 055 100 und auch per E-Mail vicus-nucum@ringsmuth.at zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap