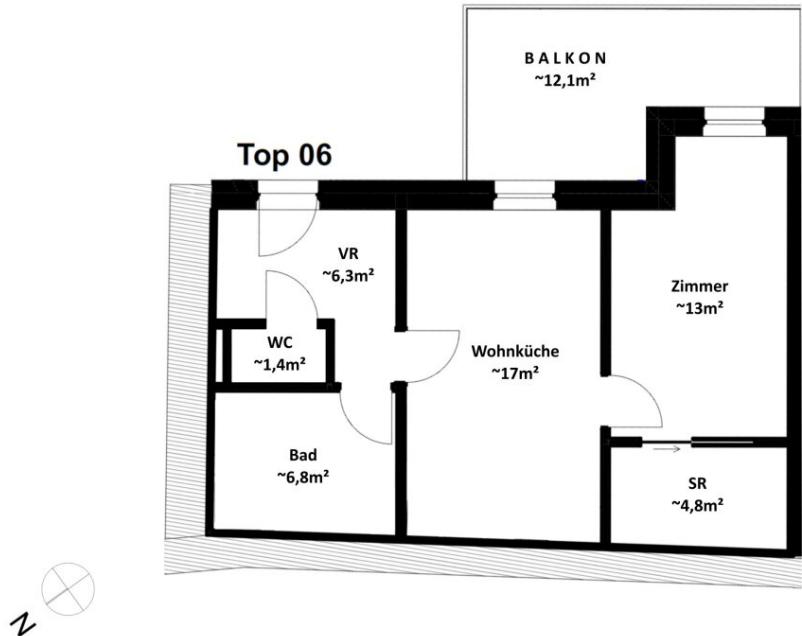


**Wiener Geschichte neu komponiert | VICUS NUCUM | Nähe  
Kahlenberg, Cobenzl & Beethovengang | ERSTBEZUG**



**Objektnummer: 16534**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	49,30 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	61,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

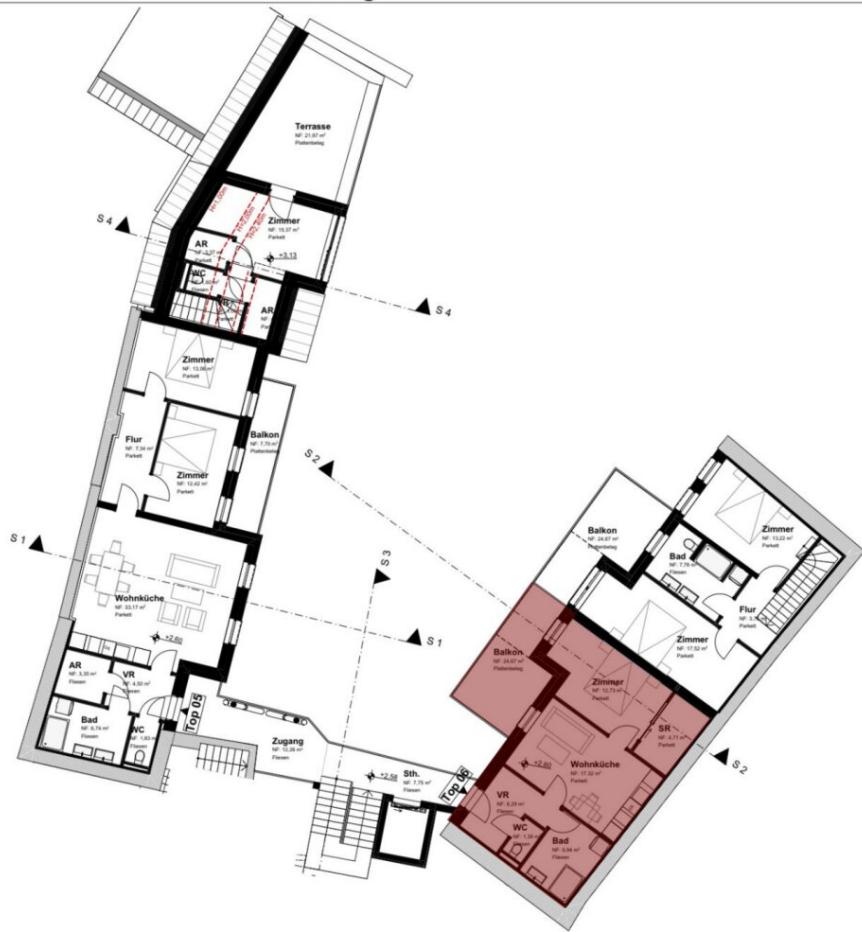
### Vicus Nucum

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.

## Obergeschoß





# 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 | 50 m<sup>2</sup> bis 180 m<sup>2</sup> 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](tel:+43676842055100) und auch per E-Mail [vicus-nucum@ringsmuth.at](mailto:vicus-nucum@ringsmuth.at) zur Verfügung.**

**[www.vicus-nucum.com](http://www.vicus-nucum.com)**

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

**Top 06 | Gestalte deinen grünen Urban-Jungle! Ob als gemütliche Lounge-Ecke, Outdoor-Essbereich oder kreativer Rückzugsort, dieser 12 m<sup>2</sup> Balkon bietet unzählige Möglichkeiten und macht diese 49 m<sup>2</sup> zu etwas ganz Besonderem.**

## **2 Zimmer | ca. 49 m<sup>2</sup> + ca. 12 m<sup>2</sup> Balkon**

Die Raumauflistung wurden perfekt durchdacht, sodass sich Wohnen, Kochen und Entspannen harmonisch verbinden. Die gut geschnittenen **49 m<sup>2</sup>** bieten dir einen offenen **Wohn-Essbereich (ca. 18 m<sup>2</sup>)** mit direktem Zugang zum großen **Outdoor-Bereich ca. 12 m<sup>2</sup>**, ein Schlafzimmer mit begehbaren Schrankraum – ebenfalls mit direktem Zugang nach draußen. Das Badezimmer mit Dusche und Blick ins Grüne sorgt für zusätzlichen Komfort.

**Die bodentiefen Fenster schenken dieser Wohnung viel Tageslicht und einen offenen Blick.**

### **Raumauflistung:**

- Vorraum: ca. 6,3 m<sup>2</sup>
- WC: ca. 1,4 m<sup>2</sup>
- Bad: ca. 6,8 m<sup>2</sup>
- Wohn- Essbereich: ca. 17 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 13 m<sup>2</sup>
- Schrankraum: 4,8 m<sup>2</sup>
- Balkon: ca. 12,1 m<sup>2</sup>

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 **€ 649.000,00**.
- Die Kosten für einen **KFZ-Stellplatz** in der hauseigenen Tiefgarage belaufen sich auf € 45.000,00.
- Optional besteht die Möglichkeit, **eine ca. 30 m<sup>2</sup> 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](tel:+43676842055100) und auch per E-Mail [vicus-nucum@ringsmuth.at](mailto:vicus-nucum@ringsmuth.at) zur Verfügung.**

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

#### Infrastruktur / Entfernungen

##### Gesundheit

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

##### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
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