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



Objektnummer: 16533

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	82,00 m²
Nutzfläche:	91,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	948.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Vicus Nucum

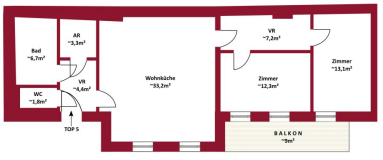
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 676 842 055 100

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





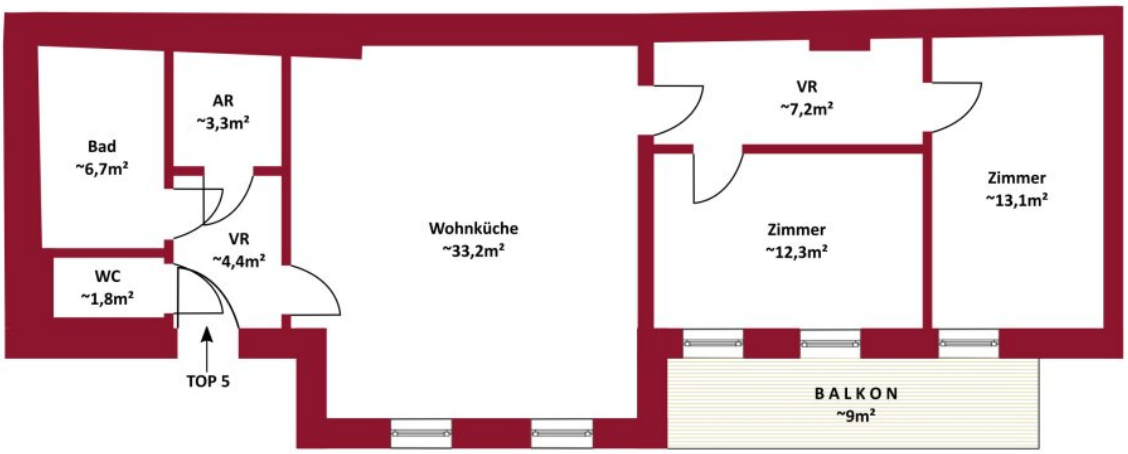

Bad
~6,7m²
AR
~3,3m²
VR
~4,4m²
WC
~1,6m²
TOP 5
Wohnküche
~33,2m²
VR
~7,2m²
Zimmer
~12,3m²
Zimmer
~13,1m²
BALKON
~9m²

Obergeschoß








Bad
~6,7m²
AR
~3,3m²
VR
~4,4m²
WC
~1,8m²
TOP 5
Wohnküche
~33,2m²
VR
~7,2m²
Zimmer
~12,3m²
Zimmer
~13,1m²
BALKON
~9m²


O
S
N
W

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 05 | Sie wünschen sich eine helle Wohnung, einen urbanen Balkon, Weinberge ums Eck und eine schnelle Verbindung in die Innenstadt? Dann finden Sie hier Ihren perfekten Rückzugsort zum Abschalten – ideal für Paare oder junge Familien, die beides wollen: Ruhe und Stadtleben.

3 Zimmer | ca. 82 m² + ca. 9 m² Balkon

Dein Tag beginnt mit einem entspannten Spaziergang zu den Weinbergen, die frische Luft weckt die Sinne – und trotzdem sind Sie nur eine halbe Stunde später schon mitten in der Stadt und im Arbeitsmodus. Den ersten Morgenkaffee genießen Sie dann im großzügigen **Wohnbereich (ca. 33 m²)** oder im Hängesessel auf dem **Urban-Balkon (ca. 9 m²),** wo Sie die letzten warmen Sonnenstrahlen begrüßen.

Top 5 ist eine helle, **gut geschnittene Wohnung mit drei Wohnbereichen**. Gleich beim Eingang befindet sich der vordere **Bereich mit dem Badezimmer, dem separat gelegenen WC und einem praktischen Abstellraum**. Dann gelangt man direkt in **das Herzstück der Wohnung – eine großzügige Wohnküche mit Essbereich**, die zum Verweilen einlädt. Schön abgetrennt davon liegt der dritte Bereich der Wohnung: Vom Wohnraum aus führt ein Flur zu **zwei Schlafzimmern -** beide 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.

Raumaufteilung:

- Vorraum: ca. 4,4 m²
- Abstellraum: ca. 3,3 m²
- WC: ca. 1,8 m²
- Bad: ca. 6,7 m²
- Wohnküche: ca. 33,2 m²
- Vorraum 2: ca. 7,2 m²

- Zimmer 1: ca. 13,1 m²
- Zimmer 2: ca. 12,3 m²
- Balkon: ca. 9 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 **€ 948.000,00.**
- 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