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



Innenvisualisierung Wohnbereich

Objektnummer: 16532

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	73,47 m²
Nutzfläche:	97,67 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	71,75 m²
Kaufpreis:	1.147.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Vicus Nucum

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

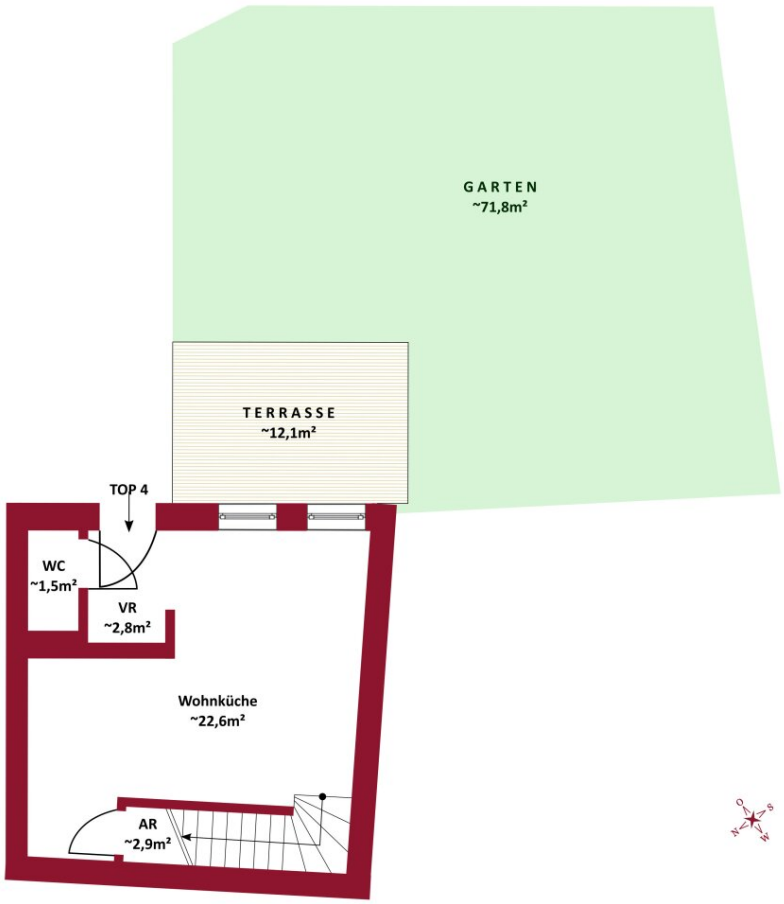
T +43 676 842 055 100

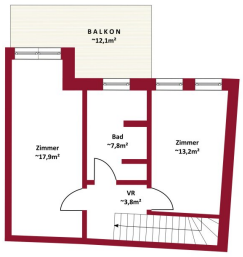
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.








GARTEN
~71,8m²
TERRASSE
~12,1m²
TOP 4
WC
~1,5m²
VR
~2,8m²
Wohnküche
~22,6m²
AR
~2,9m²


BALKON
~12,1m²
Zimmer
~17,8m²
Bad
~7,8m²
Zimmer
~13,2m²
VR
~3,8m²

Erdgeschoß

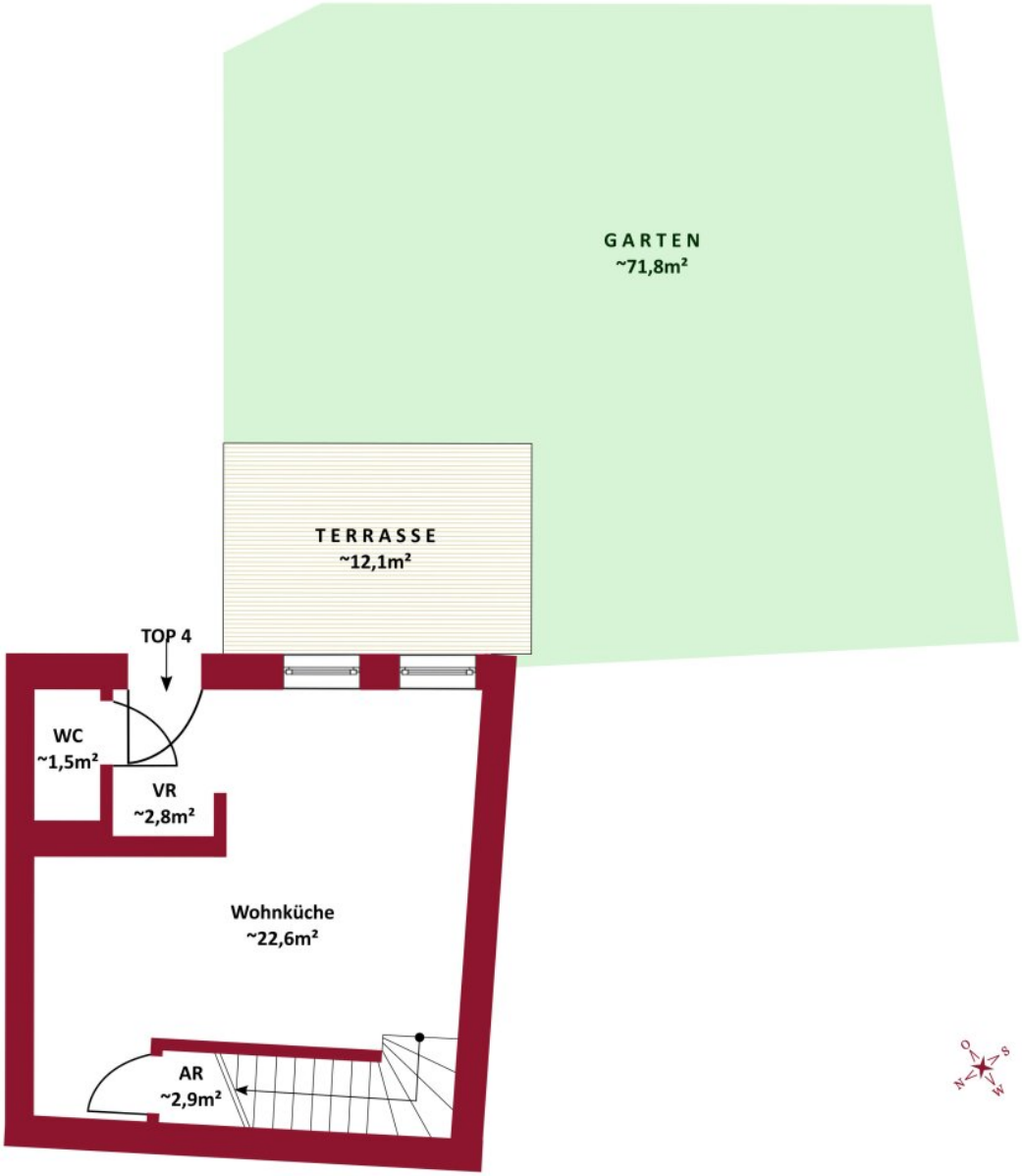


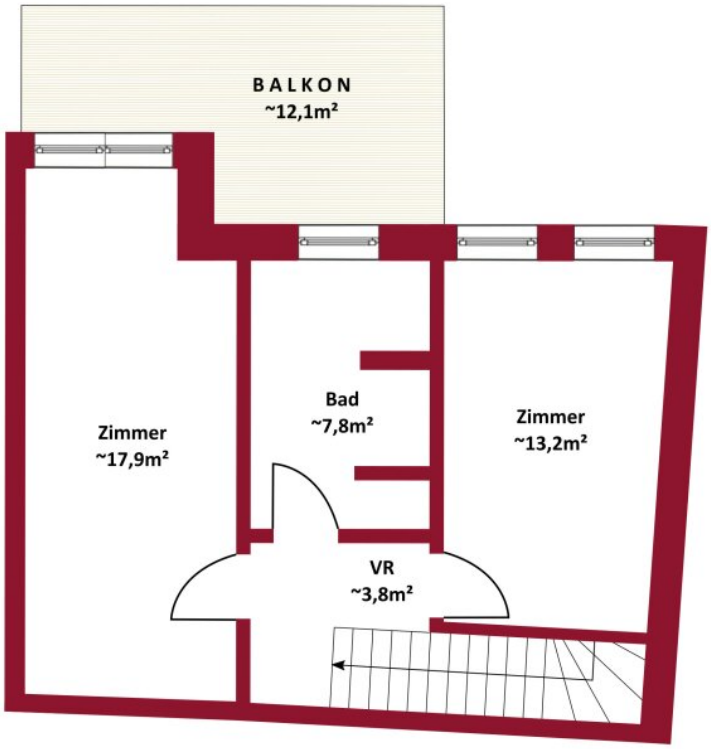
Obergeschoß








GARTEN
~71,8m²
TERRASSE
~12,1m²
TOP 4
WC
~1,5m²
VR
~2,8m²
Wohnküche
~22,6m²
AR
~2,9m²
O
S
N
W


BALKON
~12,1m²
Zimmer
~17,9m²
Bad
~7,8m²
Zimmer
~13,2m²
VR
~3,8m²

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 04 | Ihr magischer Ort, den Sie zukünftig Ihr Zuhause nennen werden I Zwei Ebenen – der perfekte Mix aus Gemeinsamkeit & Rückzug

3 Zimmer | ca. 73 m² + ca. 72 m² Garten + ca. 12 m² Balkon + ca. 12 m² Terrasse

Die **Wohnung 04** ist ideal, um die **frische Luft und die Natur** um sich herum zu spüren – dank der großzügigen Außenflächen und des **größten Gartens beim „Vicus Nucum“**.

Top 04 erstreckt sich über **zwei luftige Ebenen**. Auf **Ebene 1** erwartet Sie **der einladende Wohnbereich**, das Herz der Wohnung und Treffpunkt für die ganze Familie. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die **gemütliche Terrasse** und in **den weitläufigen, grünen Garten**, in dem Sie **Sonnenuntergänge entspannt auf einem Liegestuhl** genießen können.

Die **zweite Ebene** bietet einen echten Rückzugsort mit **zwei Schlafzimmern** und **einem zentral gelegenen Badezimmer**. Auch der **Master Bedroom** verfügt über eine **eigene Freifläche in Form eines Balkons**, auf dem Sie die frische Bergluft des 19. Wiener Bezirks einatmen können.

Raumaufteilung:

Ebene 1:

- Vorraum: ca. 2,80 m²
- Wohnküche: ca. 22,64 m²
- WC: ca. 1,53 m²
- Abstellraum: ca. 2,88 m²
- Garten: ca. 71,75 m²
- Terrasse: ca. 12,14 m²

Ebene 2:

- Zimmer: ca. 13,22 m²
- Zimmer: ca. 17,86 m²
- Bad: ca. 7,78 m²
- Flur: ca. 3,76 m²
- Vorzimmer: ca. 1,00 m²
- Balkon: ca. 12,06 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 **€ 1.147.000,00.**
- 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