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



Innenvisualisierung Schlafzimmer

Objektnummer: 16531

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	87,55 m²
Nutzfläche:	129,53 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	64,92 m²
Kaufpreis:	1.294.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Vicus Nucum

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

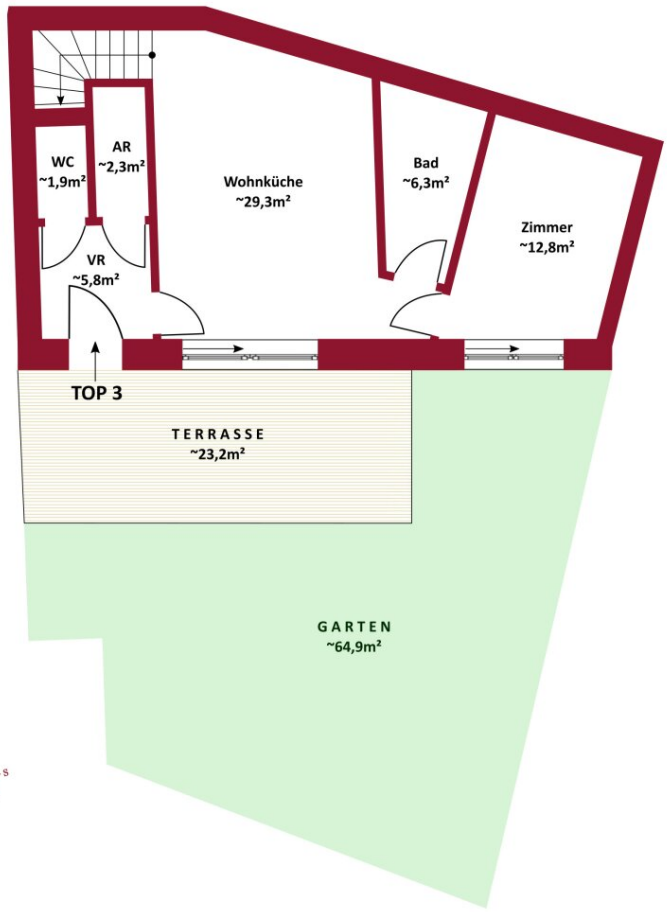
T +43 676 842 055 100

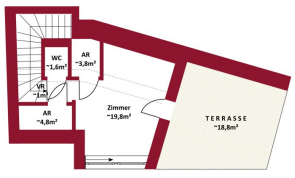
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.








WC
~1,9m²
AR
~2,3m²
Wohnküche
~29,3m²
Bad
~6,3m²
Zimmer
~12,8m²
VR
~5,8m²
TOP 3
TERRASSE
~23,2m²
GARTEN
~64,9m²


WC
~1,4m²
AR
~3,8m²
VR
~1m²
AR
~4,8m²
Zimmer
~19,8m²
TERRASSE
~18,8m²

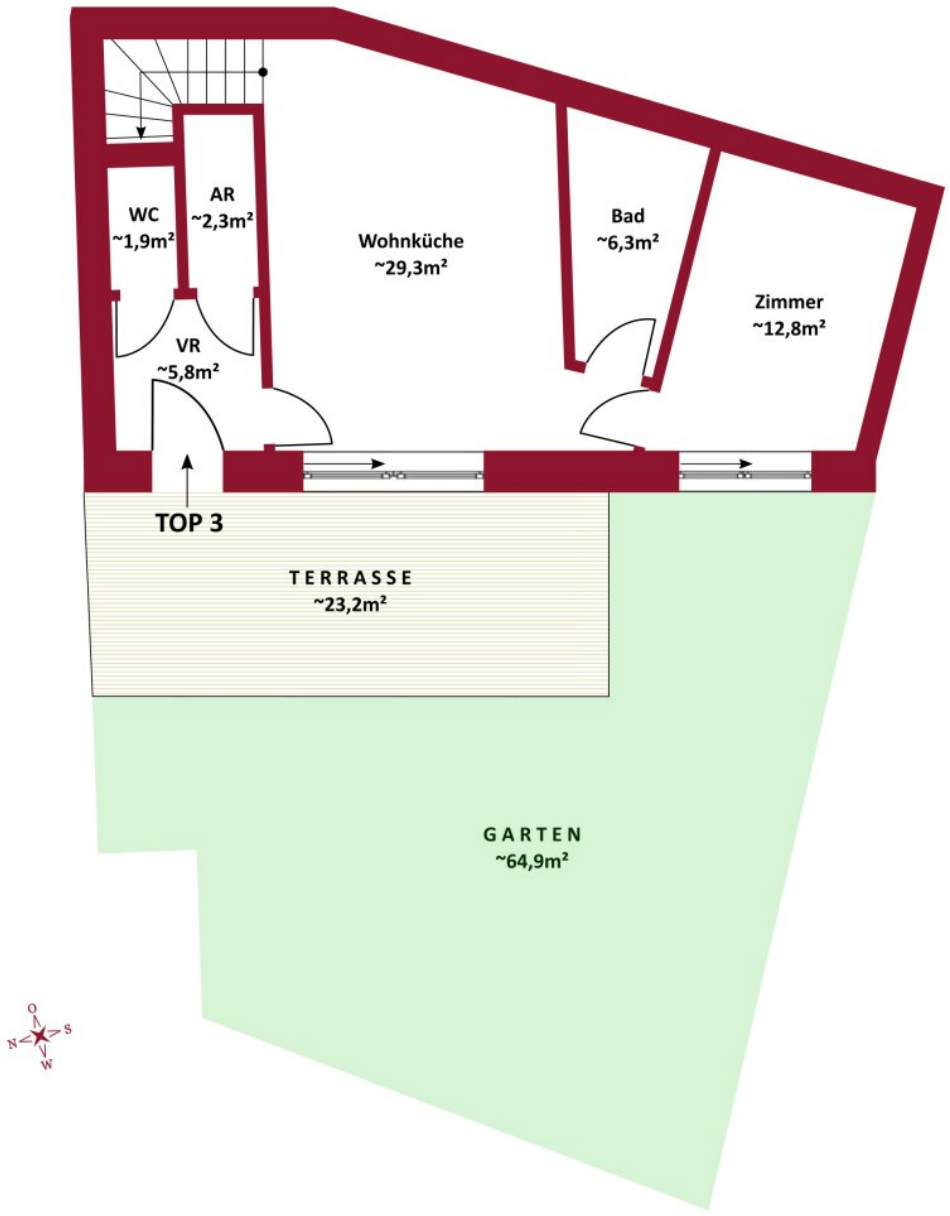

Erdgeschoß

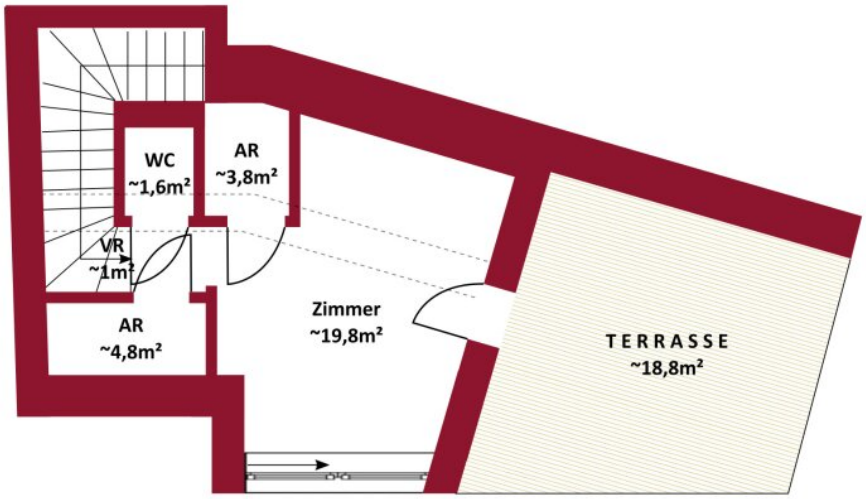
Obergeschoß








WC
~1,9m²
AR
~2,3m²
Wohnküche
~29,3m²
Bad
~6,3m²
Zimmer
~12,8m²
VR
~5,8m²
TOP 3
TERRASSE
~23,2m²
GARTEN
~64,9m²
O
S
N
W


WC
~1,6m²
AR
~3,8m²
VR
~1m²
AR
~4,8m²
Zimmer
~19,8m²
TERRASSE
~18,8m²


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 03 | Ihr neues Zuhause auf zwei Ebenen – der perfekte Mix aus Gemeinsamkeit & Rückzug I Während im unteren Bereich das Herz des Familienlebens schlägt, bietet die obere Ebene Ruhe und Privatsphäre für jedes Familienmitglied

3 Zimmer | ca. 88 m² + 65 m² Garten und zwei Terrassen ca. 42 m²

Auf **Ebene 1** erwartet Sie der gemütliche, offen gestaltete **Wohnbereich** – das Herzstück für ihr gemeinsames Familienleben. Von hier aus gelangen Sie direkt in den Wohnbereich und weiter auf die Terrasse und **ihren eigenen großzügigen Garten.** Einfach durchatmen und die frische Luft, direkt aus der Natur des Wienerwalds, genießen. Außerdem finden Sie im unteren Bereich ein **Badezimmer mit Badewanne** und ein **Kinderzimmer.**

Ebene 2 ist der "Elternbereich" ihr absoluter privater Rückzugsbereich: ein großzügiges Schlafzimmer mit eigener ca. 19 m² Terrasse – **Privatsphäre wird hier wirklich großgeschrieben.**

Raumaufteilung:

Ebene 1:

- Vorraum: ca. 5,07 m²
- Wohnküche: ca. 29,31 m²
- Zimmer: ca. 12,78 m²
- Bad: ca. 6,26 m²
- WC: ca. 1,85 m²
- Abstellraum: ca. 2,73 m²
- **Garten: ca. 64,92 m²**

- **Terrasse: ca. 23,20 m²**

Ebene 2:

- Zimmer: ca. 19,83 m²
- WC: ca. 1,60 m²
- Abstellraum: ca. 3,37 m²
- Abstellraum: ca. 4,75 m²
- **Terrasse: ca. 18,78 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 **€ 1.294.000,00.**
- 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