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



Innenvisualisierung

Objektnummer: 16530

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	70,60 m²
Nutzfläche:	94,92 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	43,67 m²
Kaufpreis:	992.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

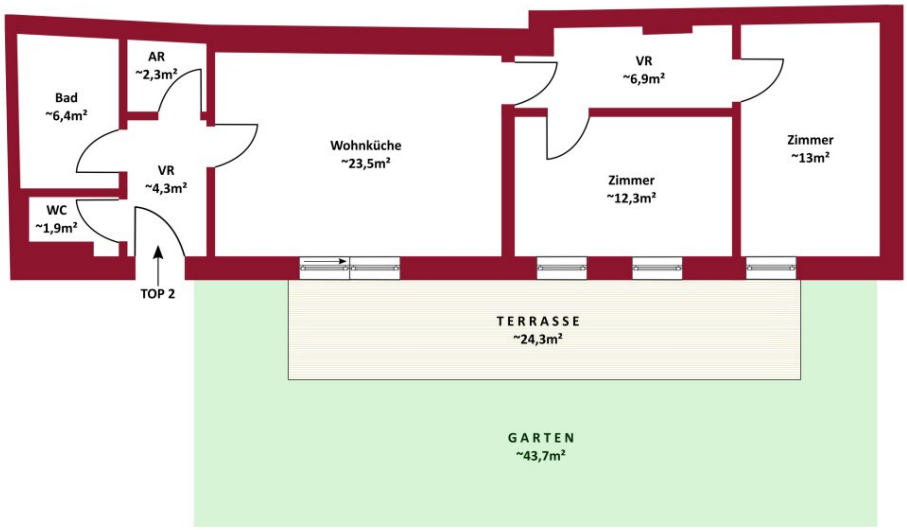
Ihr Ansprechpartner

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.


AR
~2,3m²
Bad
~6,4m²
VR
~4,3m²
WC
~1,9m²
TOP 2
Wohnküche
~23,5m²
VR
~6,9m²
Zimmer
~12,3m²
Zimmer
~13m²
TERRASSE
~24,3m²
GARTEN
~43,7m²


Erdgeschoß

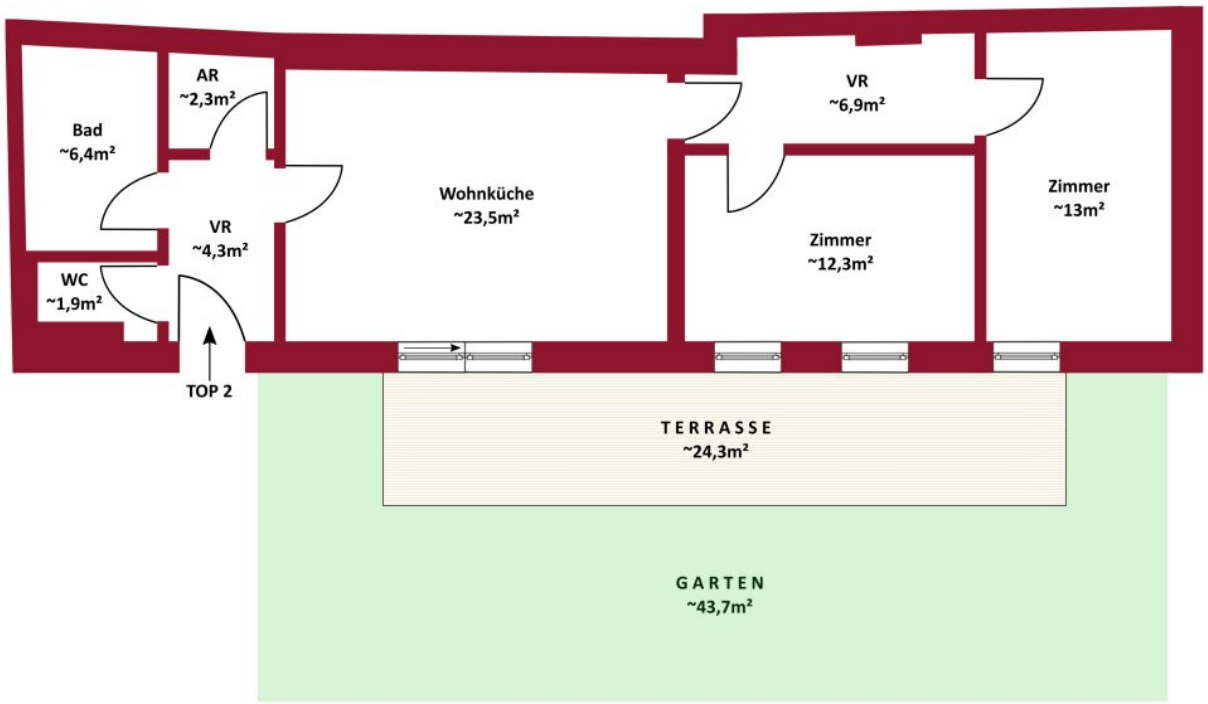











AR
~2,3m²
Bad
~6,4m²
VR
~4,3m²
WC
~1,9m²
TOP 2
Wohnküche
~23,5m²
VR
~6,9m²
Zimmer
~12,3m²
Zimmer
~13m²
TERRASSE
~24,3m²
GARTEN
~43,7m²


O
N
S
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 2 | Eigenes Grünparadies | Warme Atmosphäre & frische Luft | Leben mit Ruhe und Komfort

3 Zimmer | ca. 71 m² + ca. 44 m² Garten + ca. 24 m² Terrasse

Top 2 ist ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen – perfekt für **Paare oder junge Familien**, die Ruhe, Natur und Wohnkomfort verbinden möchten. Der Mittelpunkt der Wohnung ist die **helle Wohnküche**, die sich direkt zum **ca. 44 m² großen Eigengarten** öffnet. Ob Frühstück im Grünen, Spielen im Freien oder entspannte Abende – hier wird der Garten zum erweiterten Wohnraum.

Zusätzlich lädt die **ca. 24 m² sonnige Terrasse** dazu ein, jeden Sonnenstrahl zu genießen und den Alltag nach draußen zu verlegen. Zwei **gemütliche Schlafzimmer** bieten angenehme Rückzugsorte, während die **frische Luft aus den Wiener Hügeln** für ein natürliches Wohngefühl sorgt.

Ein **praktischer Abstellraum** bietet Platz für Sport- und Freizeitutensilien. **Separates WC** und **eigenes Badezimmer** runden das Angebot ab und sorgen für Komfort im täglichen Leben.

Raumaufteilung:

- Vorraum: ca. 4,34 m²
- Wohnküche: ca. 23,53 m²
- Zimmer: ca. 12,27 m²
- Zimmer: ca. 13,02 m²
- Bad: ca. 6,41 m²
- WC: ca. 1,85 m²
- Flur: ca. 6,86 m²

- Abstellraum: ca. 2,32 m²

Außenfläche:

- Garten: ca. 43,67 m²

- Terrasse: ca. 24,32 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 **€ 992.000,00.**

- 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