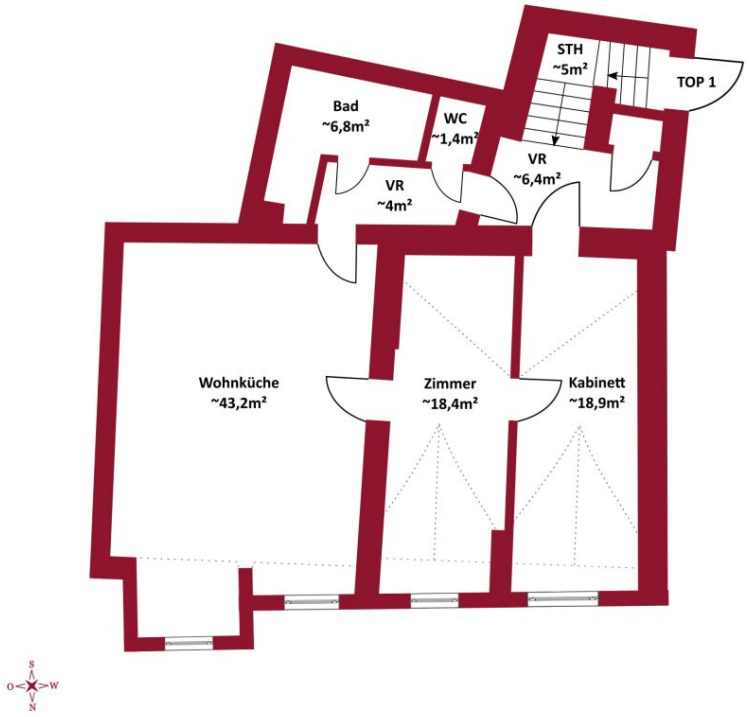
Wiener Geschichte neu komponiert | VICUS NUCUM | Nähe Kahlenberg, Cobenzl & Beethovengang | ERSTBEZUG



Objektnummer: 16538

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	104,09 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	798.000,00 €

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.

Erdgeschoß

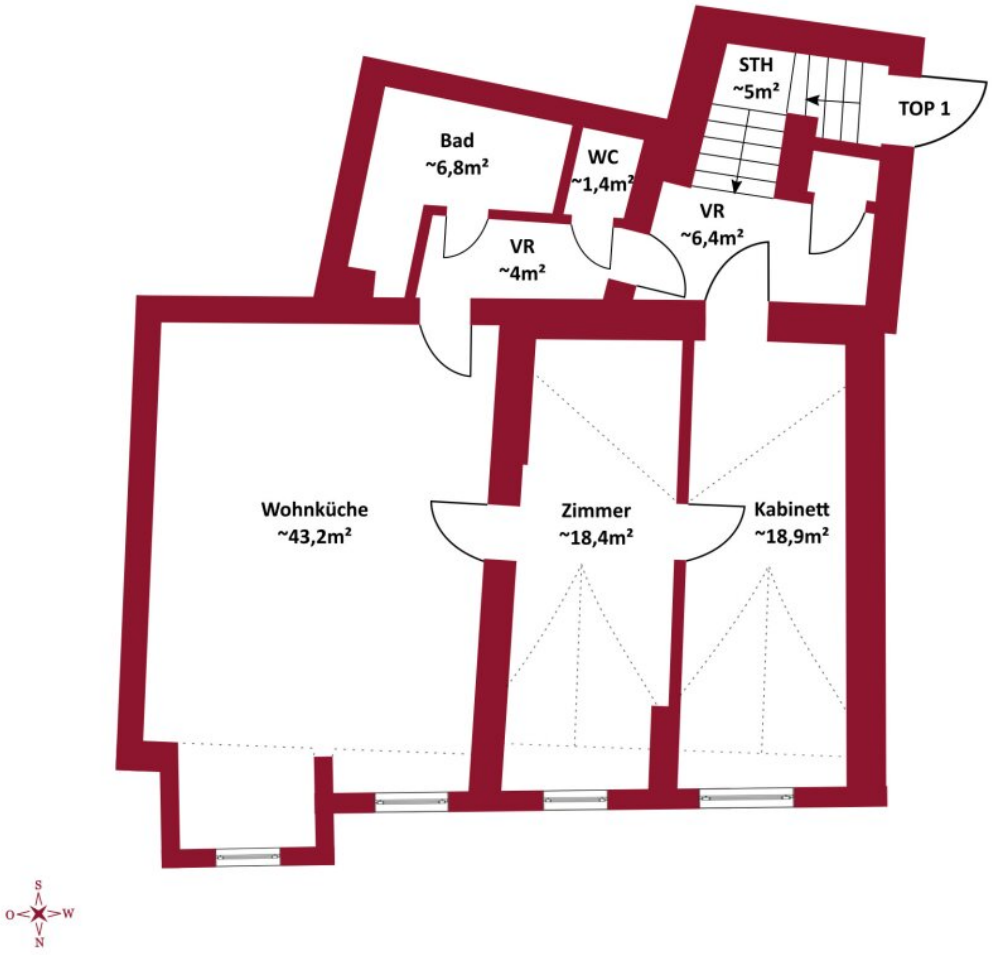

Zimmer
SR
Wohnküche
AR
WC
VR
Terrasse
Garten Top 03
Garten Top 04
Top 03
S 4
S 2
S 1
Flur
Zimmer
Terrasse
Garten Top 02
Garten Allg.
Weg
Wohnküche
AR
VR
Bad
Top 02
Sth.
Zugang
Top 01
Bad
WC
VR
Wohnküche
Zimmer
Kabinett
Eingang
Müllr.
Rampe
Sth.
KiWa.R.
Farradr.
Terrasse
Top 04
VR
WC
Wohnküche
AR
Weg










STH
~5m²
TOP 1
Bad
~6,8m²
WC
~1,4m²
VR
~6,4m²
VR
~4m²
Wohnküche
~43,2m²
Zimmer
~18,4m²
Kabinett
~18,9m²
S
O
W
N

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 1 | Wohnen im geschichtsvollen Gebäude | Hohe Räume genießen | Ihr eigener Rückzugsort

3 Zimmer | ca. 104m²

Top 1 ist die einzige Wohnung, die sich **im geschichtsvollen vorderen Teil des Neubauprojekts „Vicus Nucum“** befindet. Diese besondere Wohnung überzeugt durch **ihre großzügige, luftige Raumgestaltung mit drei Zimmern und hohen Decken.**

Die durchdachte Raumaufteilung ist bereits beim Betreten der Wohnung erkennbar: direkt beim Eingang befinden sich **das Vorzimmer sowie WC und Bad**. Die ca. **43 m² große Wohnküche** lädt dazu ein, gemütliche und warme Abende im Familien- oder Freundeskreis zu verbringen.

Nach einem gelungenen Essen bietet sich **ein Besuch des Gemeinschaftskellers an**, wo Sie **in einem der ältesten Wiener Gewölbekeller** bei einem Glas Wein Ruhe und Atmosphäre genießen können.

Raumaufteilung:

- Vorraum: ca. 3,95 m²
- Vorraum: ca. 6,43 m²
- Zimmer: ca. 43,22 m²
- Zimmer: ca. 18,42 m²
- Zimmer: ca. 18,88 m²
- Bad: ca. 6,83 m²
- WC: ca. 1,41 m²
- Entrée: ca. 4,95 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 **€ 798.000,00.**

- 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