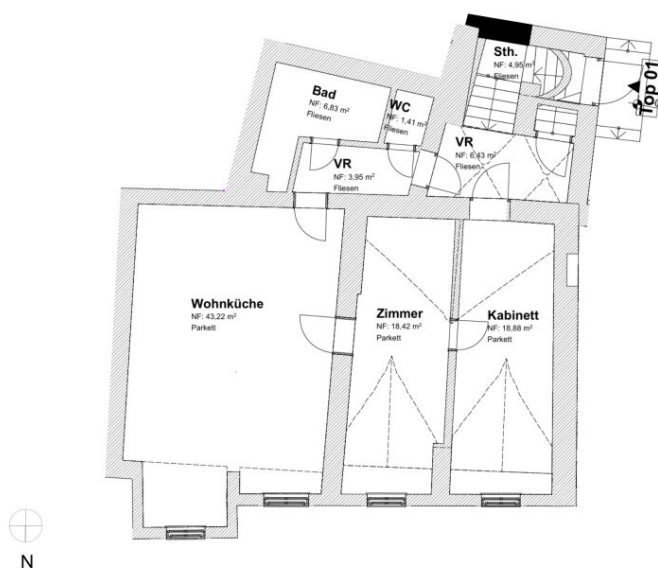


**Wiener Geschichte neu komponiert | VICUS NUCUM | Nähe  
Kahlenberg, Cobenzl & Bethovengang | ERSTBEZUG**



TOP 1

**Objektnummer: 16538**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	104,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	798.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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.

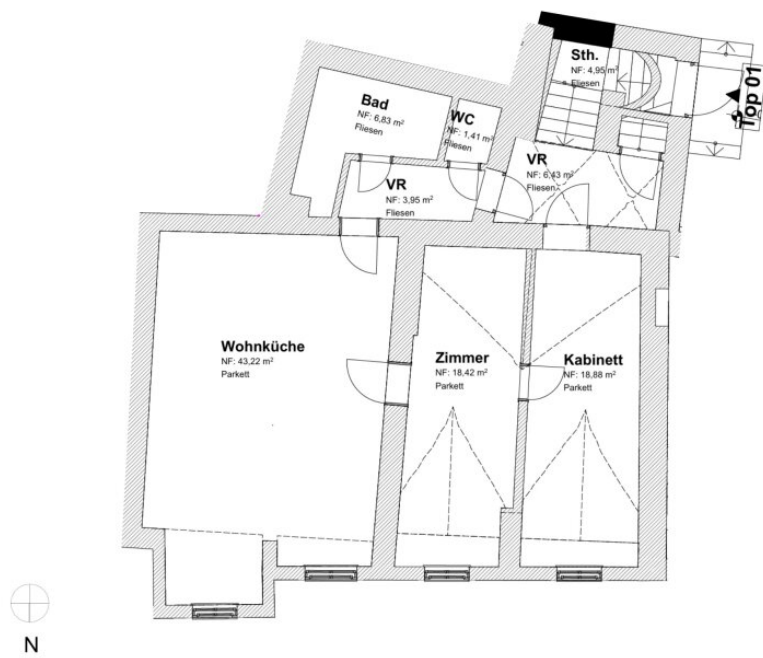
This architectural floor plan depicts a residential building with a complex layout of rooms and outdoor areas. The plan is oriented with a north arrow pointing towards the top-left. The building's footprint is irregular, with several wings and courtyards.

**Rooms and Areas (from top-left to bottom-right):**

- Top-Left Wing:** Includes a **Zimmer** (Bedroom) of 10.00 m², a **SR** (Storage Room) of 1.20 m², a **Wohnküche** (Living/Kitchen) of 20.00 m², a **VR** (Bathroom) of 2.00 m², and a **Terrasse** (Terrace) of 11.00 m². A **S4** label is near the top-left corner.
- Middle-Left Wing:** Features a **Zimmer** (Bedroom) of 11.00 m², a **Flur** (Hallway) of 3.00 m², a **Wohnküche** (Living/Kitchen) of 20.00 m², a **VR** (Bathroom) of 2.00 m², and a **Terrasse** (Terrace) of 11.00 m². A **S1** label is near the middle-left corner.
- Bottom-Left Wing (Red-shaded):** Contains a **Wohnküche** (Living/Kitchen) of 20.00 m², a **Zimmer** (Bedroom) of 11.00 m², a **Kabine** (Cabin) of 10.00 m², a **Bad** (Bathroom) of 2.00 m², a **WC** (Toilet) of 1.00 m², and a **VR** (Bathroom) of 2.00 m². A **S1** label is near the bottom-left corner.
- Central Courtyard:** Includes **Garten Top 02** (10.00 m²), **Garten Top 03** (10.00 m²), **Garten Top 04** (10.00 m²), and **Garten Allg.** (10.00 m²). A **S2** label is near the center.
- Bottom-Right Wing:** Features a **Wohnküche** (Living/Kitchen) of 20.00 m², a **VR** (Bathroom) of 2.00 m², a **WC** (Toilet) of 1.00 m², a **Terrasse** (Terrace) of 11.00 m², a **Fahrrad** (Bicycle) storage area of 10.00 m², a **KWw.R.** (Kitchen/Water Room) of 10.00 m², a **SR** (Storage Room) of 1.20 m², and a **Müllr.** (Waste Room) of 1.00 m². A **S2** label is near the bottom-right corner.
- Other Features:** A **Rampe** (Ramp) is located at the bottom-right. A **Eingang** (Entrance) is marked near the bottom-center. A **Zugang** (Access) is marked near the bottom-left. A **S1** label is near the bottom-center.

The plan uses various line styles to represent walls, doors, and furniture. Rooms are labeled with their name and area in square meters. Outdoor spaces are labeled with their name and area. The plan also includes a north arrow and a scale bar.





# 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, Lauschuh oder Leine** – hier fühlen sich Naturfreunde, Sportler und Hundeliebhaber gleichermaßen wohl.

## Überblick:

- 9 Eigentumswohnungen | 2 bis 5 Zimmer | 50 m<sup>2</sup> bis 180 m<sup>2</sup> 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](tel:+43676842055100) und auch per E-Mail [vicus-nucum@ringsmuth.at](mailto:vicus-nucum@ringsmuth.at) zur Verfügung.**

**[www.vicus-nucum.com](http://www.vicus-nucum.com)**

**[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)**

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

**3 Zimmer | ca. 104m<sup>2</sup>**

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- Vorraum: ca. 6,43 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 43,22 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 18,42 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 18,88 m<sup>2</sup>
- Bad: ca. 6,83 m<sup>2</sup>
- WC: ca. 1,41 m<sup>2</sup>
- Entrée: ca. 4,95 m<sup>2</sup>

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](tel:+43676842055100) und auch per E-Mail [vicus-nucum@ringsmuth.at](mailto:vicus-nucum@ringsmuth.at) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m



Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

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