

**BEZUGSFERTIG I Nähe Mühlwasser I Klimaaktiv-zertifiziert
I Tiefgarage I Wärmepumpe I Fußbodenheizung & Kühlung
I PV-Anlage**



Objektnummer: 16558

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,64 m ²
Nutzfläche:	56,94 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,84 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	284.200,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

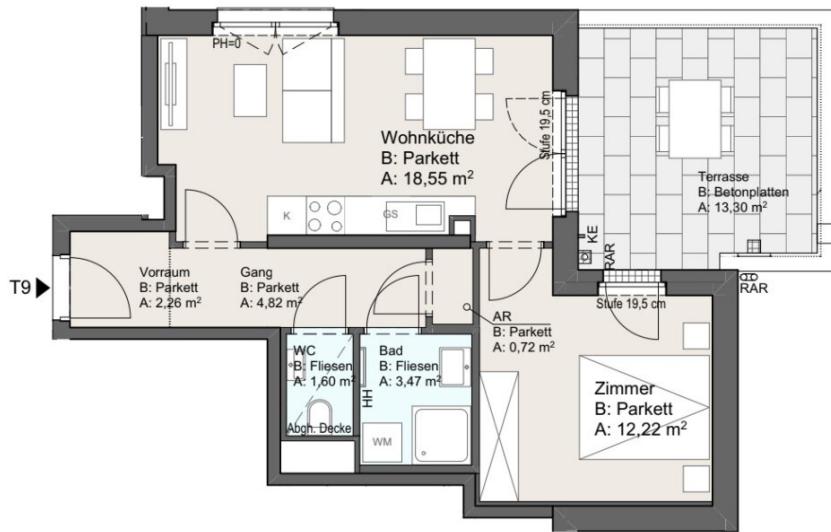
Ihr Ansprechpartner



Benjamin Bornschein

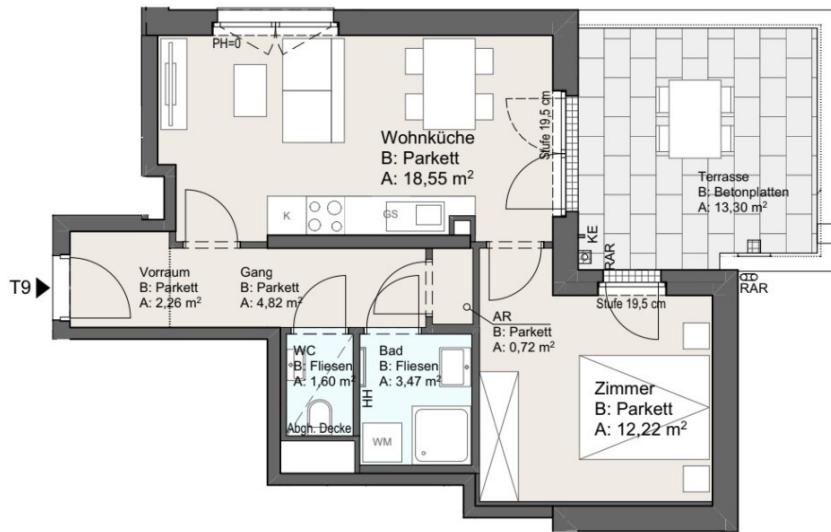
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien





1 | T09

Vorräum	2,26
Gang	4,82
Bad	3,47
WC	1,60
AR	0,72
Wohnküche	18,55
Zimmer	12,22
SUMME WOHNFLÄCHE	43,64 m²
Terrasse	13,30
SUMME FREIFLÄCHE	13,30 m²
ELR 09	1,84



1 | T09

Vorräum	2,26
Gang	4,82
Bad	3,47
WC	1,60
AR	0,72
Wohnküche	18,55
Zimmer	12,22
SUMME WOHNFLÄCHE	43,64 m²
Terrasse	13,30
SUMME FREIFLÄCHE	13,30 m²
ELR 09	1,84

Objektbeschreibung

Wohnbauprojekt "K5"- bezugsfertig

Nahe dem Mühlwasser in einer ruhigen Seitengasse, befindet sich das Neubauprojekt "K5" mit insgesamt 30 Eigentumswohnungen in Bau. Die Einheiten verfügen über 2 bis 4 Zimmer und Wohnflächen zwischen ca. 38 und 101 m² – jeweils mit Balkon, Terrasse oder Eigengarten.

Das Projekt ist klimaaktiv-zertifiziert und setzt auf eine nachhaltige Bauweise mit langfristigem Fokus: Energieversorgung über eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage am Dach sowie moderne Dämmung sorgen für niedrige Betriebskosten und ein angenehmes Raumklima. Alle Wohnungen sind barrierefrei zugänglich, ein Lift ist vorhanden. In der Tiefgarage stehen 17 Stellplätze mit Option einer E-Ladevorbereitung zur Verfügung.

Durch Kombination aus Grünlage, guter Anbindung und der zukunftsorientierten Bauweise sind die Wohnungen sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger ideal geeignet.

Im Überblick:

- **Wohneinheiten:** 30 Wohnungen verteilt auf zwei Stiegen mit 2 bis 4 Zimmern
- **Wohnflächen:** ca. 38 m² bis 101 m²
- **Geplante Fertigstellung:** Dezember 2025
- **Außenflächen:** Balkon, Terrasse oder Eigengarten je Einheit
- **Barrierefreier Zugang zu allen Wohnungen**
- **Tiefgarage mit 17 Stellplätzen**
- **Fahrradraum / Kinderwagenabstellraum / Eigenes Kellerabteil**

Technische Ausstattung & Komfort:

- Wasser-Wasser-Wärmepumpe in Splitausführung (Kühlung & Heizung)
- Photovoltaik/Solaranlage zur Reduktion von Energie- und Betriebskosten
- Fußbodenheizung mit Raumthermostaten
- Fußboden temperierung in sämtlichen Wohnbereichen
- Elektrische Handtuchheizkörper in den Bädern
- Split-Klimageräte in den Dachgeschoßwohnungen
- Hochwertige Innenausstattung (Eichenparkett, Feinsteinfliesen u.v.m.)
- 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster und Sonnenschutz in allen Wohnungen (Rollladen, Raffstores, Markisoletten)
- Kleinkinderspielplatz auf Eigengrund

In die Zukunft Investieren: Immobilien gelten als wertbeständige und sichere Anlageform. Alle Wohnungen und Stellplätze können auch als **Vorsorge- / Anlagewohnung** mit Umsatzsteuerausweisung (weitere Vermietung verpflichtend!) erworben werden!

Sichern Sie sich Ihre neue Vorsorgewohnung - gerne beraten wir Sie dazu!

Gerne steht Ihnen Herr Benjamin Bornschein für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 4255 264](tel:06644255264) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Top 09 | 2 Zimmer | ca. 43,64m² + ca. 13,30 m² Terrasse

Die ca. 43,64 m² Wohnung bietet einen perfekten Raumausbau für Singles oder junge Pärchen. Die ca. 13,30 m² große Terrasse ist von der Wohnküche und vom Schlafzimmer direkt zugänglich. Alle Zimmer sind mit großflächigen, bodentiefen Fenstern ausgestattet und bieten ein freundlich-helles Wohnambiente.

Raumausbau:

- Wohnküche: ca. 18,55 m²
- Zimmer 1: ca. 12,22 m²
- Bad: ca. 3,47 m²
- WC separat: ca. 1,60 m²
- Vorraum: ca. 2,26 m²
- Gang: ca. 4,82 m²
- Abstellraum: ca. 0,72 m²
- Terrasse: ca. 13,30 m²
- Kellerabteil: ca. 1,84 m²

Wohnbauprojekt "K5"- fertiggestellt und bezugsfertig!

Nahe dem Mühlwasser in einer ruhigen Seitengasse, entsteht das Neubauprojekt "K5" mit insgesamt 30 Eigentumswohnungen. Die Einheiten verfügen über 2 bis 4 Zimmer und Wohnflächen zwischen ca. 38 und 101 m² – jeweils mit Balkon, Terrasse oder Eigengarten.

Das Projekt ist klimaaktiv-zertifiziert und setzt auf eine nachhaltige Bauweise mit langfristigem Fokus: Energieversorgung über eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage am Dach sowie moderne Dämmung sorgen für niedrige Betriebskosten und ein angenehmes Raumklima. Alle Wohnungen sind barrierefrei zugänglich, ein Lift ist vorhanden. In der Tiefgarage stehen 17 Stellplätze zur Verfügung.

Technische Ausstattung & Komfort:

- Wasser-Wasser-Wärmepumpe in Splitausführung (Kühlung & Heizung)

- Photovoltaik/Solaranlage zur Reduktion von Energie- und Betriebskosten
- Fußbodenheizung mit Raumthermostaten
- Fußbodentemperierung in sämtlichen Wohnbereichen
- Elektrische Handtuchheizkörper in den Bädern
- Split-Klimageräte in den Dachgeschoßwohnungen
- Hochwertige Innenausstattung (Eichenparkett, Feinsteinfliesen u.v.m.)
- 3?fach verglaste Holz?Alu?Fenster und Sonnenschutz in allen Wohnungen (Rollladen, Raffstores, Markisoletten)
- Kleinkinderspielplatz auf Eigengrund

Kaufpreis:

Der **Verkaufspreis** beläuft sich auf **Euro 284.200.-**

Diese Wohnung kann auch als **Vorsorge- / Anlagewohnung** mit Umsatzsteuerausweisung (weitere Vermietung verpflichtend!) erworben werden:

Anlegerpreis: Euro 256.036.- (zzgl. 20% Ust).

Alle Preise verstehen sich ohne Kücheneinrichtung und Tiefgaragenstellplatz (**á € 28.800.- bzw. 25.350.- Netto + USt**), in schlüsselfertiger Ausführung!

In die Zukunft Investieren: Immobilien gelten als wertbeständige und sichere Anlageform.

Sichern Sie sich Ihre neue Vorsorgewohnung - gerne beraten wir Sie dazu!

Gerne steht Ihnen Herr Benjamin Bornschein für weitere Fragen bzw. flexibel

gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 4255 264](tel:06644255264) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap