

**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

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

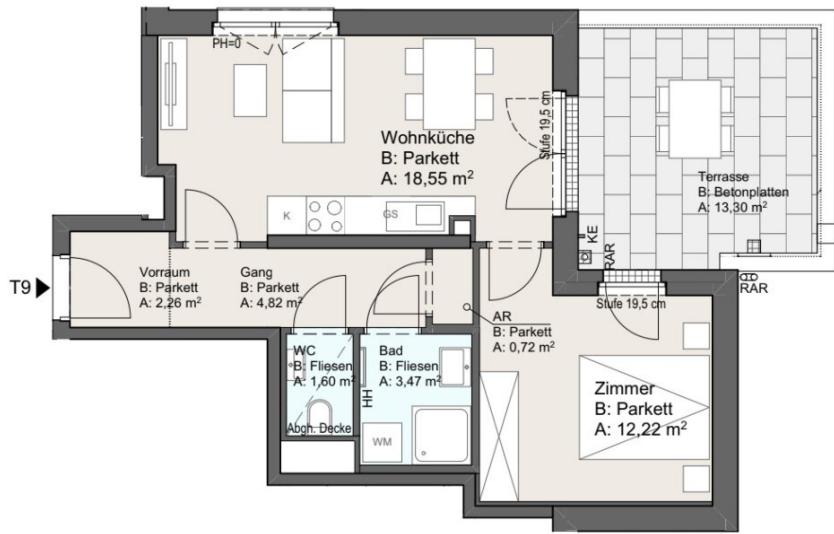
## Ihr Ansprechpartner



**Benjamin Bornschein**

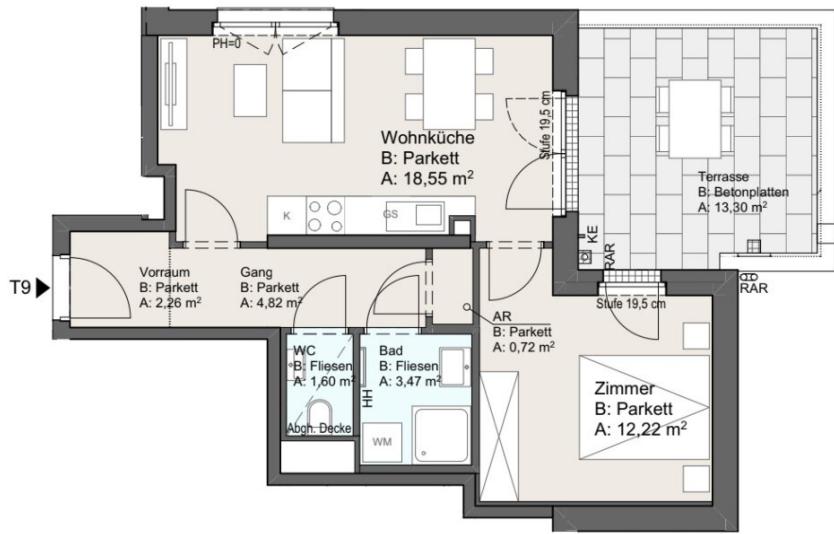
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien





#### 1 | T09

Vorraum	2,26
Gang	4,82
Bad	3,47
WC	1,60
AR	0,72
Wohnküche	18,55
Zimmer	12,22
<b>SUMME WOHNFLÄCHE</b>	<b>43,64 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	13,30
<b>SUMME FREIFLÄCHE</b>	<b>13,30 m<sup>2</sup></b>
ELR 09	1,84



#### 1 | T09

Vorraum	2,26
Gang	4,82
Bad	3,47
WC	1,60
AR	0,72
Wohnküche	18,55
Zimmer	12,22
<b>SUMME WOHNFLÄCHE</b>	<b>43,64 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	13,30
<b>SUMME FREIFLÄCHE</b>	<b>13,30 m<sup>2</sup></b>
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 m<sup>2</sup> – 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 m<sup>2</sup> bis 101 m<sup>2</sup>
- **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
- 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

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

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

**Top 09 | 2 Zimmer | ca. 43,64m<sup>2</sup> + ca. 13,30 m<sup>2</sup> Terrasse**

Die ca. 43,64 m<sup>2</sup> Wohnung bietet einen perfekte Raumaufteilung für Singles oder junge Pärchen. Die ca. 13,30 m<sup>2</sup> 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.

### **Raumaufteilung:**

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

### **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 m<sup>2</sup> – 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](http://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