

**ERSTBEZUG. ERSTKLASSIG. Außenflächen mit direktem
Blick auf den Kahlenberg | vollausgestattete Küchen |
Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung**



Objektnummer: 16642

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,18 m ²
Nutzfläche:	89,89 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 32,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	1.490,01 €
Kaltmiete (netto)	1.354,55 €
Kaltmiete	1.354,55 €
USt.:	135,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

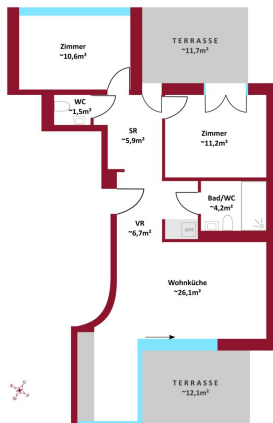
Ihr Ansprechpartner

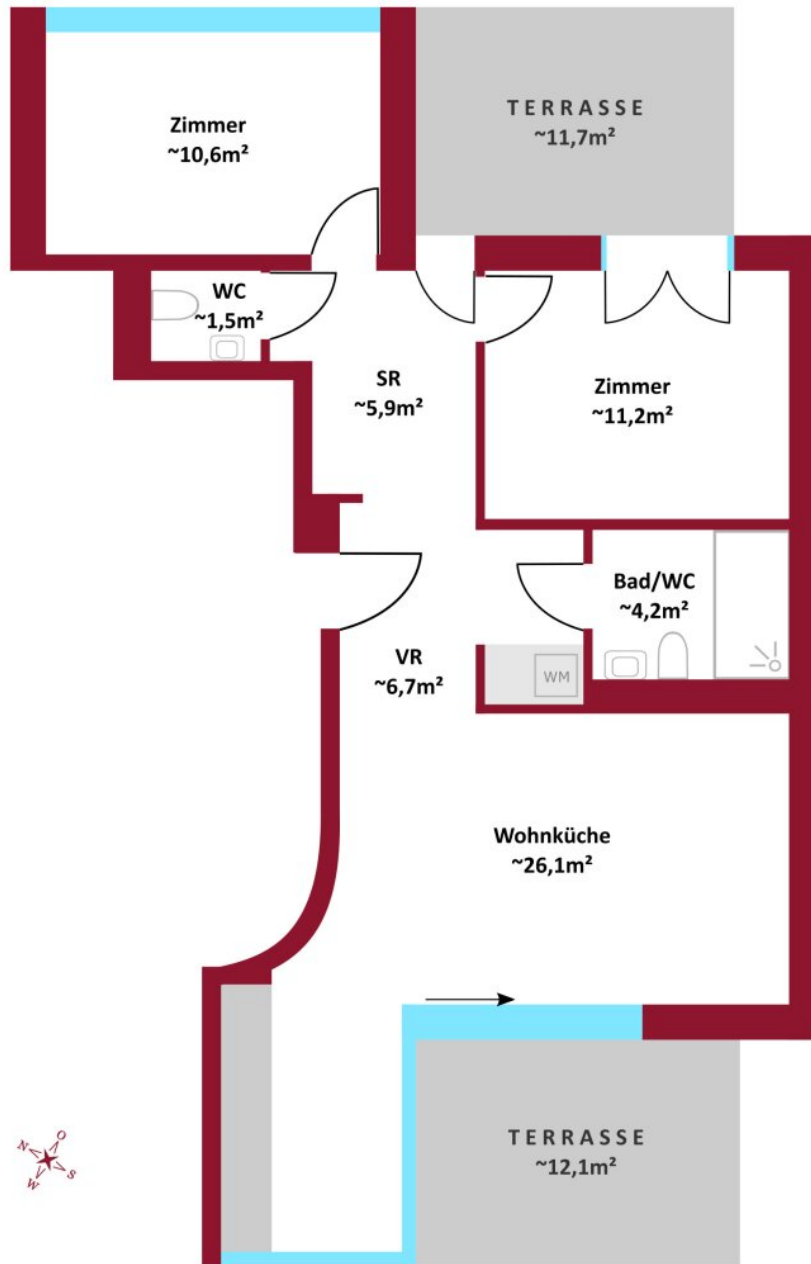


Bettina Holzinger

Alexander Ringsmuth GmbH







Objektbeschreibung

BESICHTIGUNGEN AM SAMSTAG, 28.3. zwischen 10.00-12.00 Uhr !

HANS LISKA HAUS - NEUBAUPROJEKT | Außenflächen mit direktem Blick auf den Kahlenberg und nur wenige Gehminuten von der Neuen Donau entfernt

ERSTBEZUG | 14 Wohnungen | 43-81 m² | jede Wohnung verfügt über mindestens eine Freifläche (Garten, Balkon, Terrasse)

Hier wohnen Sie naturnah und zugleich bestens angebunden: In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Neue Donau, mit dem Fahrrad erreichen Sie zudem bequem den 1. Bezirk und genießen damit eine ideale Kombination aus Rückzugsort und Citynähe. Genau diesen besonderen Komfort bieten Ihnen diese **14 neu errichteten Wohnungen**.

Die Wohnungen begeistern mit durchdachten Grundrissen und hochwertiger Ausstattung: Eine **vollausgestattete Küche** lädt zum gemeinsamen Kochen ein, während **Fußbodenheizung und -kühlung** zu jeder Jahreszeit für ein angenehmes Wohngefühl sorgen. Dank **moderner Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlage** am Dach wohnen Sie nicht nur komfortabel, sondern auch nachhaltig und energieeffizient.

Die **Freiflächen** sind teilweise in den Innenhof gerichtet und teilweise zur Straßenseite, mit direktem Blick auf den Kahlenberg. Sie bieten geschützte, ruhige Rückzugsorte und schaffen private Wohlfühlöasen zum Entspannen, Abschalten und Genießen.

Highlights auf einen Blick für Sie:

- **ERSTBEZUG**
- **Wohnflächen von 45 - 81 m²**
- **2-3 Zimmer-Wohnungen**
- **jede Wohnung verfügt über mindestens 1 Freifläche (Garten, Balkon, Terrasse)**
- **vollausgestattete Küche**
- **vollausgestattetes Bad**

- **Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung**
- **Holz-Alu-Fenster mit integriertem Sonnenschutz**
- **Hochwertige Parkettböden (Eiche) & Fliesen in Nassbereichen**
- **Luftwärmepumpe & Photovoltaikanlage**
- **barrierefreie Erreichbarkeit**
- **großzügiger Kinderwagen- und Fahrradabstellraum**

Übersicht der einzelnen Einheiten:

- **Top 1:** 1. & 2. Stock, Maisonette, 3 Zimmer ca. 79 m²; Garten ca. 97 m²; Terrasse ca. 10 m²; monatliche Gesamtmiete: EUR 1.790,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)
- **Top 2:** 1. & 2. Stock, Maisonette, 3 Zimmer, ca. 82 m²; Garten ca. 102 m²; Terrasse ca. 10 m²; monatliche Gesamtmiete: EUR 1.850,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)
- **Top 3:** 2. Stock, 2 Zimmer, Hofseite, ca. 46 m², Balkon ca. 4,7 m², monatliche Gesamtmiete: EUR 935,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)
- **Top 4:** 2. Stock, 2 Zimmer, Hofseite, ca. 46 m², Balkon ca. 4,7 m², monatliche Gesamtmiete: EUR 935,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)
- **Top 5:** 3. Stock, 2 Zimmer, Straßenseite, ca. 44 m², Balkon ca. 3 m², monatliche Gesamtmiete: EUR 895,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

- **Top 6:** 3. Stock, 2 Zimmer, Hofseite, ca. 43 m², Balkon ca. 4,7 m², monatliche Gesamtmiete: EUR 950,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)
- **Top 7:** 3. Stock, 2 Zimmer, Hofseite, ca. 43 m², Balkon ca. 4,7 m², monatliche Gesamtmiete: EUR 950,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)
- **Top 8:** 3. Stock, 2 Zimmer, Straßenseite, ca. 43 m², Balkon ca. 3 m², monatliche Gesamtmiete: EUR 950,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)
- **Top 9:** 4. Stock, 2 Zimmer, Straßenseite, ca. 43 m², Balkon ca. 3 m², monatliche Gesamtmiete: EUR 975,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)
- **Top 10:** 4. Stock, 2 Zimmer, Hofseite, ca. 43 m², Balkon ca. 4,7 m², monatliche Gesamtmiete: EUR 985,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)
- **Top 11:** 4. Stock, 2 Zimmer, Hofseite, ca. 43 m², Balkon ca. 4,7 m², monatliche Gesamtmiete: EUR 985,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)
- **Top 12:** 4. Stock, 2 Zimmer, Straßenseite, ca. 43 m², Balkon ca. 3 m², monatliche Gesamtmiete: EUR 950,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)
- **Top 13:** Dachgeschoß, 3 Zimmer, ca. 66 m², Terrassen ca. 24 m², monatliche Gesamtmiete: EUR 1.490,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)
- **Top 14:** Dachgeschoß, 2 Zimmer, ca. 53 m², Terrassen ca. 24 m², monatliche Gesamtmiete: EUR 1.190,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

Gerne steht Ihnen Frau Bettina Holzinger für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 3582426](tel:06643582426) zur Verfügung.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

TOP 13 | 66 m² | 3 Zimmer | 24 m² Terrassen: jeweils eine Terrasse mit Blick in den ruhigen Innenhof und eine Terrasse mit direktem Blick auf den Kahlenberg

Lebensqualität, die man fühlt: Den Morgenkaffee mit Blick auf den Kahlenberg genießen, eine spontane Laufrunde entlang der Donau starten oder Freunde direkt am Wasser treffen – hier wird Freizeit zum täglichen Luxus. Perfekt für alle, die die Natur lieben und trotzdem die Stadt in greifbarer Nähe wissen möchten.

Top 14 ist ideal für alle, die ein offenes helles Zuhause mit angenehmer Atmosphäre suchen – perfekt für Paare, Singles oder eine kleine Familie.

Die durchdachte Planung des Architekten nutzt den vorhandenen Raum optimal: Ein **großzügiger Vorraum**, eine bereits **integrierte offene Küche** sowie gut nutzbare Wohn- und Schlafbereiche. **Große Fensterflächen** bringen viel Tageslicht in die Räume. Das **Badezimmer mit Dusche und WC** sorgt für zusätzlichen Komfort. **Jeder Bereich hat seinen Platz - perfekt zum Einrichten und Wohlfühlen.**

Das absolute Highlight sind die **beiden zusätzlichen Außenflächen** – jeweils eine Terrasse ca. 11 m² im vorderen und eine Terrasse ca. 11 m² im hinteren Bereich der Wohnung – sind perfekt für entspannte Abende oder einfach eine Portion frische Luft zwischendurch.

Auch an warme Tage wurde gedacht – die Anschlüsse für eine Klimaanlage sind schon vorbereitet.

Jede Wohnung wird mit einer neuen, modernen Küche ausgestattet. Die derzeit gezeigten Bilder sind KI-generiert.

Überblick:

- Vorraum: ca. 6,69 m²
- Wohnküche: ca. 26,14 m²
- Bad mit Dusche und WC: ca. 4,23 m²
- WC: ca. 1,48 m²

- Zimmer 1: ca. 11,15 m²
- Zimmer 2: ca. 10,59 m²
- **Terrasse 1: ca. 11,66 m²**
- **Terrasse 2: ca. 12,05 m²**

Das Neubauprojekt **HANS LISKA HAUS** umfasst insgesamt **14 Wohneinheiten**. Jede Einheit wurde individuell gestaltet und mit modernster Technik und feinsten Materialien ausgestattet.

Die Bauarbeiten befinden sich derzeit in der finalen Phase der Fertigstellung. Die Wohnung ist ab Mai 2026 bezugsfertig.

Kurzinfo Ausführung & Ausstattung:

- **ausgestattete Küche**
- **Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung** in allen Wohnräumen
- jede Wohnung verfügt über mindestens eine **Freifläche** (Garten, Balkon, Terrasse)
- **Hochwertige Parkettböden (Eiche)** & Fliesen in Nassbereichen
- **Holz-Alu-Fenster mit integriertem Sonnenschutz**
- **Lifteinbau** der vom Keller bis ins Dachgeschoss führt.

- **Luft-Wärmepumpe mit Photovoltaikanlage** für kostengünstige Stromerzeugung und Heizung

Die Wohnung wird vorerst für 5 Jahre befristet vermietet, Verlängerungen durchaus denkbar.

Kostenübersicht:

Monatlich Gesamtmiete: EUR 1.490,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

Kaution: EUR 4.470,00 (3 BMM)

Gerne steht Ihnen Frau Bettina Holzinger, für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 358 24 26](tel:06643582426) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap