

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



Visualisierung Garten

Objektnummer: 16665

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,54 m ²
Nutzfläche:	88,84 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	96,90 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	1.790,00 €
Kaltmiete (netto)	1.790,00 €
Kaltmiete	1.790,00 €
Provisionsangabe:	

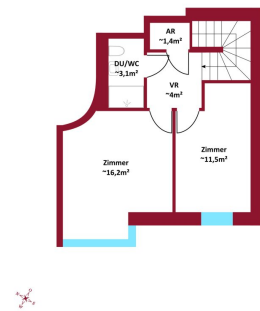
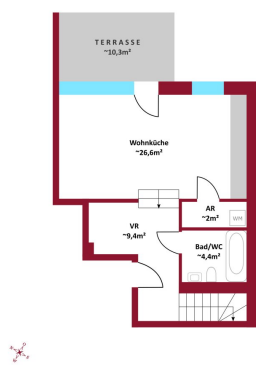
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

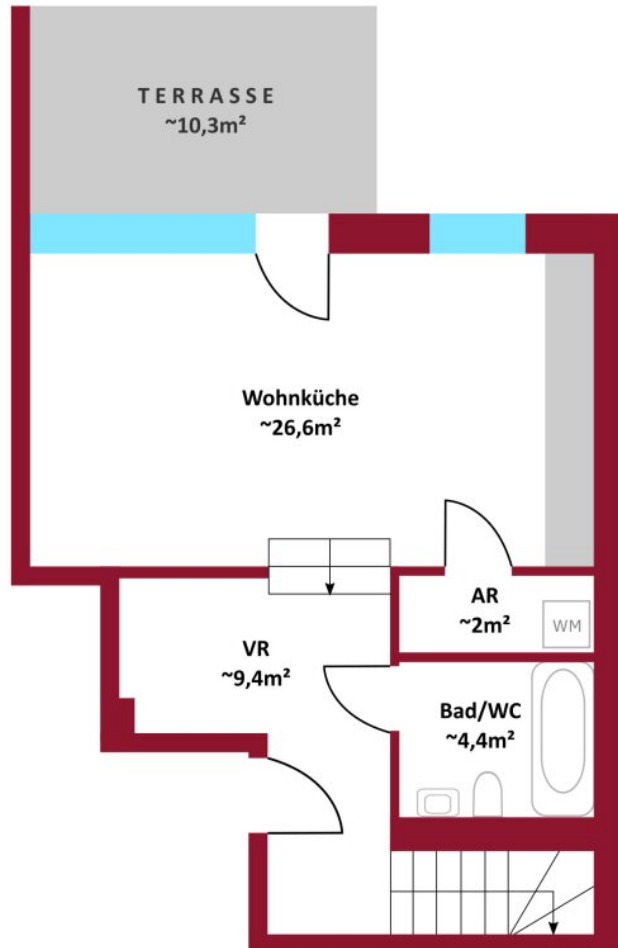
Ihr Ansprechpartner

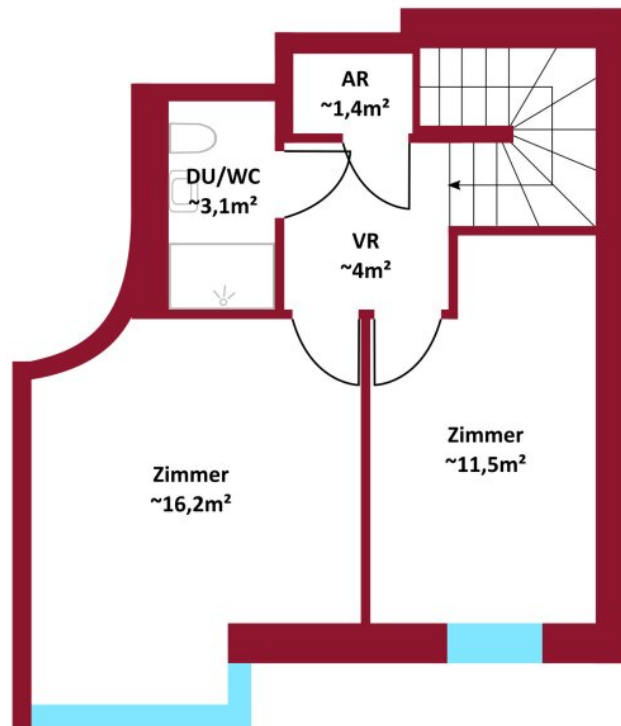


Alexander Ringsmuth

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1







Objektbeschreibung

TOP 1: Familienfreundlich und durchdacht, viel Freiraum, 97 m² Gartenidylle mitten in der Stadt, ein eigener Outdoor-Lounge-Bereich, eine Hängematte oder ein Gemüsebeet haben hier jedenfalls auch Platz!

Eine echte **RUHELAGE mitten im Grünen**, Top 1 bietet eine **Wohnfläche** von **ca. 79 m²** verteilt auf zwei Ebenen. Im unteren Bereich befindet sich der **offen gestaltete Wohnbereich (ca. 27 m²)**, ideal für den gemeinsamen Alltag. In der oberen Ebene liegt der Rückzugsbereich mit **zwei Schlafzimmern**, die sich auch ideal als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer/Homeoffice eignen. **Ein Badezimmer pro Ebene** – jeweils mit WC – sorgen für zusätzlichen Komfort.

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

Der **großzügige Garten (ca. 97 m²)** bietet Raum für Erholung, Geselligkeit und persönliche Entfaltung. Ob Frühstück im Freien, entspannte Sommerabende mit Freunden, ein Gemüsegarten, eine Lounge-Ecke unter freiem Himmel oder einfach ein geschützter Rückzugsort zum Lesen und Abschalten – hier sind Ihren Ideen kaum Grenzen gesetzt.

Überblick:

1. Ebene:

- Wohnküche: ca. 26,57 m²
- Vorraum: ca. 9,42 m²
- Bad mit Badewanne und WC: ca. 4,35 m²
- Abstellraum: ca. 2,01 m²
- Terrasse: ca. 10,3 m²
- Garten: ca. 96,9 m²

2. Ebene:

- Vorraum: ca. 4,04 m²
- Zimmer 1: ca. 16,73 m²
- Zimmer 2: ca. 11,49 m²
- Bad mit Dusche und WC: ca. 3,11 m²
- Abstellraum: ca. 1,4 m²

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

Die Bauphase ist derzeit in 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 1.790,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

Kaution: EUR 5.370,00 (3 BMM)

Gerne steht Ihnen Frau Bettina Holzinger, für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 358 24 26 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