

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



Objektnummer: 16675

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,35 m ²
Nutzfläche:	48,08 m ²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	985,00 €
Kaltmiete (netto)	895,45 €
Kaltmiete	895,45 €
USt.:	89,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

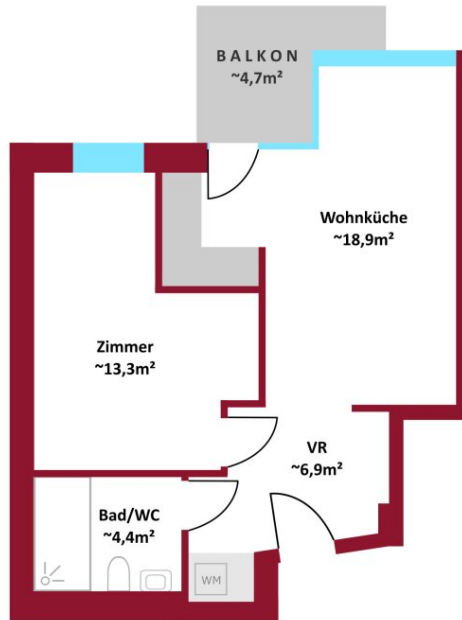
Ihr Ansprechpartner

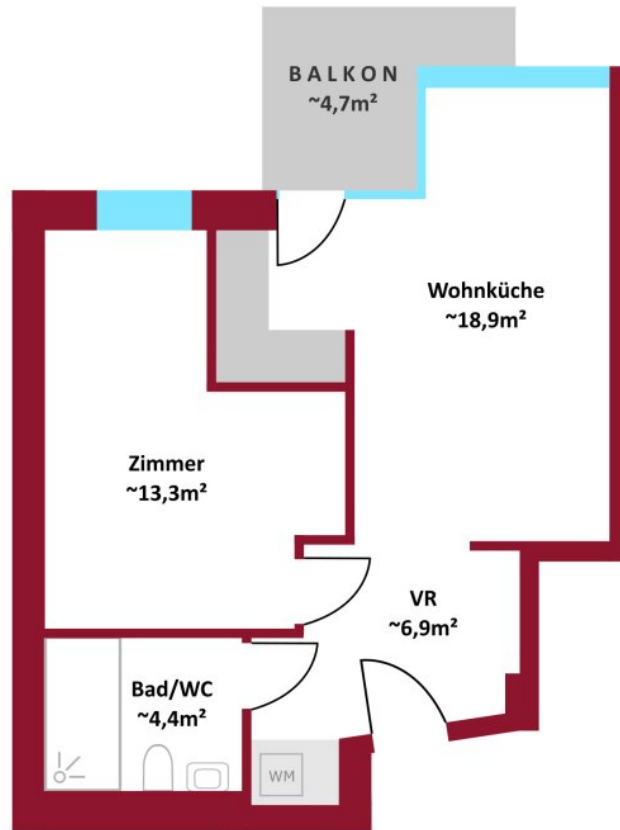


Alexander Ringsmuth

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien







Objektbeschreibung

TOP 11 | 43 m² | 2 Zimmer | Balkon in den ruhigen Innenhof

Lebensqualität, die man fühlt: Den Morgenkaffee am Balkon 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.

Diese moderne **43 m² Wohnung** richtet sich an Menschen, die bewusst wohnen möchten. **Singles oder Paare**, die Wert auf Qualität und Funktionalität legen.

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

Die zusätzliche **Außenfläche (Balkon)** ist ideal für entspannte Abende oder einfach frische Luft im Alltag.

Jede Wohnung wird mit einer neuen, modernen Küche ausgestattet. Bei den derzeitigen Bildern handelt es sich um Visualisierungen, da die Küchen erst im April fertiggestellt werden.

Überblick:

- Vorraum: ca. 6,85 m²
- Wohnküche: ca. 18,88 m²
- Bad mit Dusche und WC: ca. 4,35 m²
- Zimmer: ca. 13,27 m²
- **Balkon: ca. 4,74 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 985,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

Kaution: EUR 2.955,00 (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