

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



Objektnummer: 16784

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,38 m ²
Nutzfläche:	77,09 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 36,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	1.190,00 €
Kaltmiete (netto)	1.081,82 €
Kaltmiete	1.081,82 €
USt.:	108,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

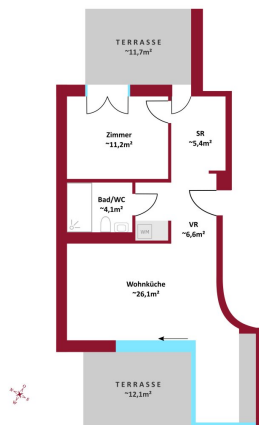
Ihr Ansprechpartner

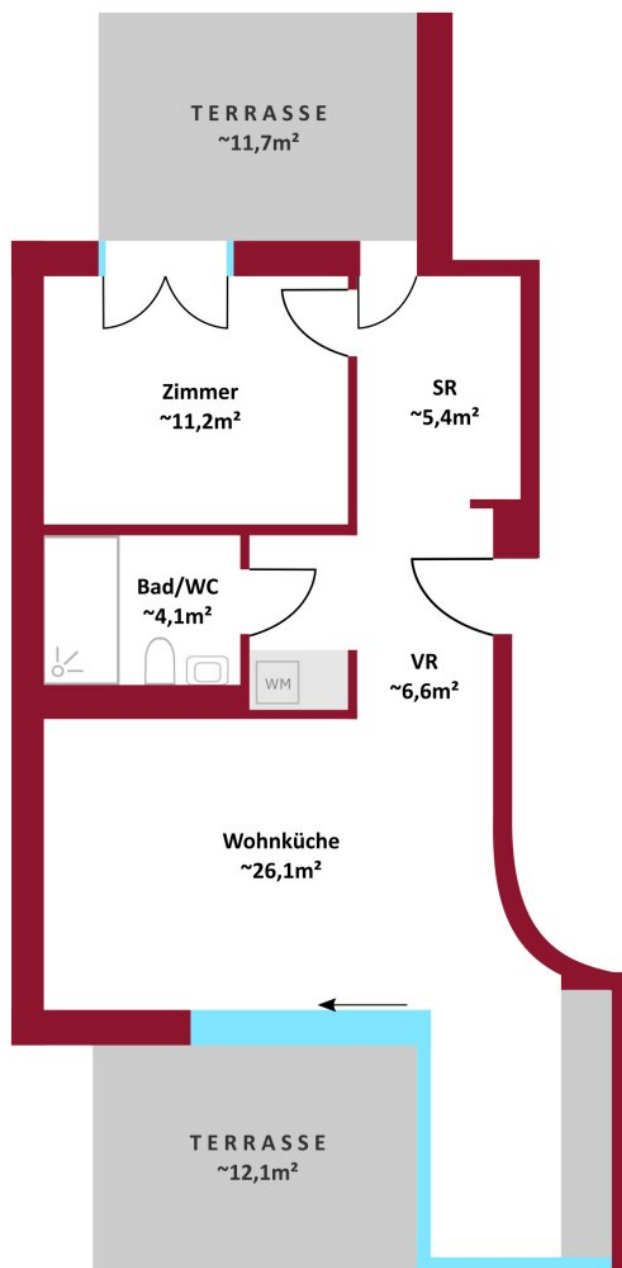


Alexander Ringsmuth

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1







Objektbeschreibung

TOP 14 | 53 m² | 2 Zimmer | 24 m² Terrassen: eine Terrasse in den ruhigen Innenhof und die zweite Terrasse mit direktem Blick auf den Kahlenberg

Lebensqualität, die man fühlt: Den Morgenkaffee auf einer der beiden Terrassen 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 helles Zuhause mit angenehmer offener 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 ein gut nutzbarer Wohn- und Schlafbereich. **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. 12 m² im vorderen und eine Terrasse ca. 11 m² im hinteren Bereich der Wohnung – 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. 6,55 m²
- Wohnküche: ca. 26,13 m²
- Bad mit Dusche und WC: ca. 4,11 m²

- Zimmer 1: ca. 11,20 m²
- Terrasse 1: ca. 11,65 m²
- Terrasse 2: ca. 12,06 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 1.190,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

Kaution: EUR 3.570,00 (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