

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



Wohnbereich

**Objektnummer: 16854**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

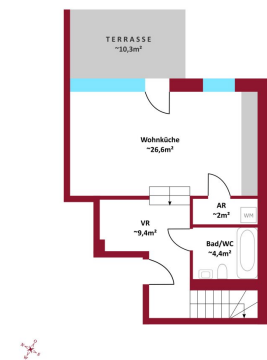
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,54 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	88,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	96,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Gesamtmiete</b>	1.730,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.572,73 €
<b>Kaltmiete</b>	1.572,73 €
<b>USt.:</b>	157,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

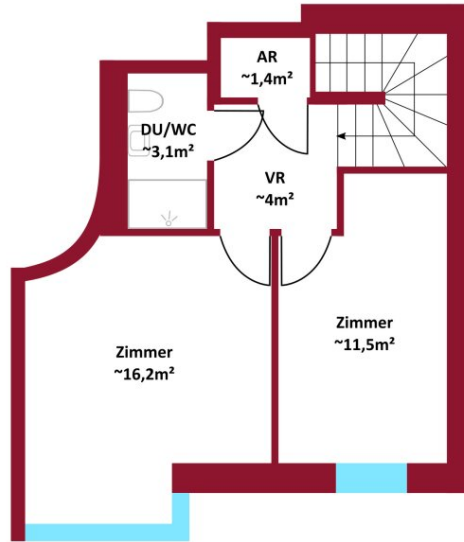
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

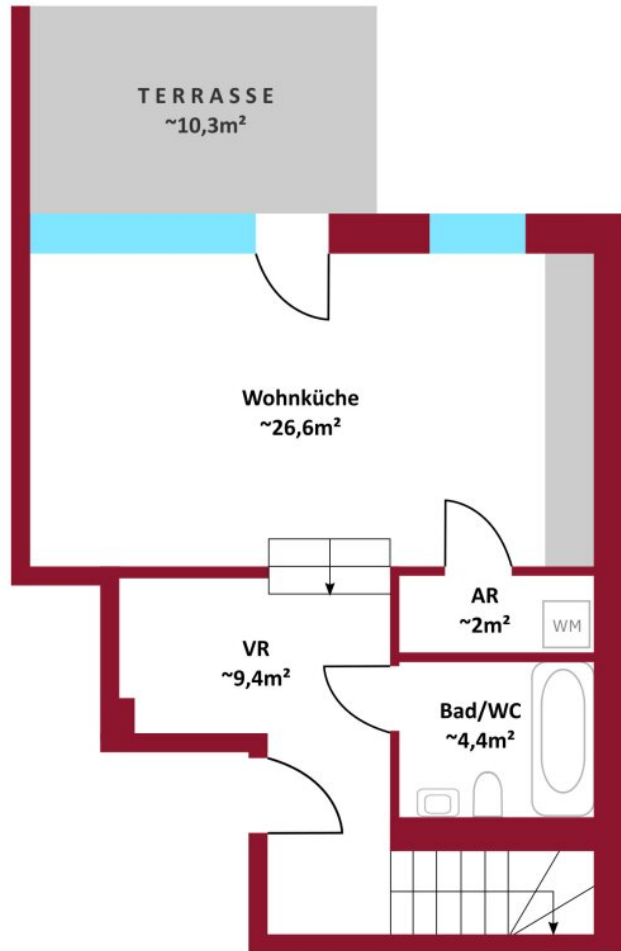
## Ihr Ansprechpartner

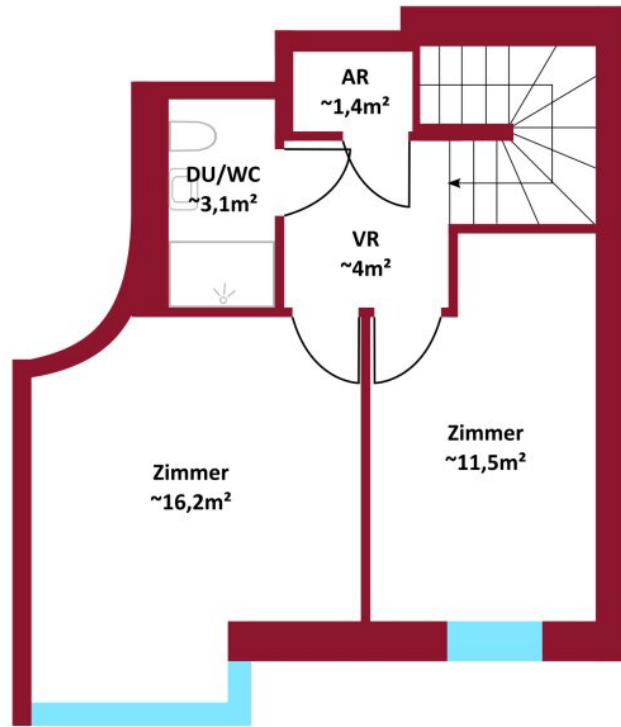


**Bettina Holzinger**









## Objektbeschreibung

**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 m<sup>2</sup> | 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 Wohlfühlzonen zum Entspannen, Abschalten und Genießen.

**Highlights auf einen Blick für Sie:**

- **ERSTBEZUG**
- **Wohnflächen von 45 - 81 m<sup>2</sup>**
- **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 verfügbaren Einheiten:**

- **Top 1:** 1. & 2. Stock, Maisonette, 3 Zimmer ca. 79 m<sup>2</sup>; Garten ca. 97 m<sup>2</sup>; Terrasse ca. 10 m<sup>2</sup>; monatliche Gesamtmiete: EUR 1.790,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)
- **Top 2:** 1. & 2. Stock, Maisonette, 3 Zimmer, ca. 82 m<sup>2</sup>; Garten ca. 102 m<sup>2</sup>; Terrasse ca. 10 m<sup>2</sup>; monatliche Gesamtmiete: EUR 1.850,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)
- **Top 3:** 2. Stock, 2 Zimmer, Hofseite, ca. 46 m<sup>2</sup>, Balkon ca. 4,7 m<sup>2</sup>, monatliche Gesamtmiete: EUR 935,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)
- **Top 5:** 3. Stock, 2 Zimmer, Straßenseite, ca. 44 m<sup>2</sup>, Balkon ca. 3 m<sup>2</sup>, monatliche Gesamtmiete: EUR 950,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)
- **Top 7:** 3. Stock, 2 Zimmer, Hofseite, ca. 43 m<sup>2</sup>, Balkon ca. 4,7 m<sup>2</sup>, monatliche Gesamtmiete: EUR 950,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)
- **Top 8:** 3. Stock, 2 Zimmer, Straßenseite, ca. 43 m<sup>2</sup>, Balkon ca. 3 m<sup>2</sup>, monatliche

Gesamtmiete: EUR 950,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

- **Top 11:** 4. Stock, 2 Zimmer, Hofseite, ca. 43 m<sup>2</sup>, Balkon ca. 4,7 m<sup>2</sup>, monatliche Gesamtmiete: EUR 985,00 (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.**

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

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

**TOP 1: Familienfreundlich und durchdacht, viel Freiraum, 97 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>** verteilt auf zwei Ebenen. Im unteren Bereich befindet sich der **offen gestaltete Wohnbereich (ca. 27 m<sup>2</sup>)**, 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 m<sup>2</sup>)** 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 m<sup>2</sup>

- Vorraum: ca. 9,42 m<sup>2</sup>
- Bad mit Badewanne und WC: ca. 4,35 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 2,01 m<sup>2</sup>
- **Terrasse: ca. 10,3 m<sup>2</sup>**
- **Garten: ca. 96,9 m<sup>2</sup>**

## **2. Ebene:**

- Vorraum: ca. 4,04 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1: ca. 16,73 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: ca. 11,49 m<sup>2</sup>
- Bad mit Dusche und WC: ca. 3,11 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 1,4 m<sup>2</sup>

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 1.730,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

Kaution: EUR 5.190,00 (3 BMM)

Anteilige Mietvertragserrichtungskosten: EUR 200,00 (inkl. 20% USt.)

**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](http://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