

**SEVEN SENSES | sieben individuelle Wohneinheiten |  
ERSTBEZUG | einzigartige Architektur | Natur, Weinberge  
und Heurigen**



Visualisierung Terrasse

**Objektnummer: 16903**

**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>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	65,48 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	115,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	93,48 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	465.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Ringsmuth**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien







<b>EG / TOP 1</b>	
WOHNFLÄCHE	65,48 m <sup>2</sup>
TERRASSE	50,00 m <sup>2</sup>
GARTEN	93,48 m <sup>2</sup>
1. WOHNKÜCHE	28,43 m <sup>2</sup>
2. VORRAUM	4,59 m <sup>2</sup>
3. ZIMMER	14,02 m <sup>2</sup>
4. ZIMMER	11,77 m <sup>2</sup>
5. WC	1,64 m <sup>2</sup>
6. BAD	5,04 m <sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

**Willkommen bei SEVEN SENSES – wo sieben Sinne auf sieben einzigartige Wohneinheiten treffen, die unterschiedlicher nicht sein könnten - und doch eine harmonische Einheit bilden.**

Das Neubauprojekt **SEVEN SENSES** umfasst insgesamt **7 Wohneinheiten** zwischen **45 bis 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und wurde bewusst klein und familiär gehalten. Jede Einheit wurde individuell gestaltet und mit modernster Technik und feinsten Materialien ausgestattet. Seven Senses steht für zeitgemäßes Wohnen, einem modernen Wohngefühl (ERSTBEZUG), eingebettet in ein architektonisch anspruchsvolles Gesamtkonzept, das Komfort und Ästhetik vereint. Die Bauphase ist vollständig abgeschlossen - die Wohnung ist somit **sofort bezugsfertig**.

**Viel Natur und frische Luft** sind hier selbstverständlich – fast alle Wohnungen verfügen über **großzügige Freiflächen in Form von Eigengärten, Balkonen oder Terrassen**, die zum Entspannen und Genießen einladen. Hier fühlen sich Naturfreunde, Sportler und Hundeliebhaber gleichermaßen wohl. Ideal für Paare und kleine Familien, die das Stadtleben lieben, aber dennoch einen Rückzugsort zum Durchatmen suchen.

### Überblick:

- **7 Eigentumswohnungen | 2 bis 5 Zimmer | 45 m<sup>2</sup> bis 114 m<sup>2</sup> - nur noch 4 Eigentumswohnungen verfügbar**
- **Außenflächen bei jeder Einheit: Eigengarten, Balkon oder Terrasse**
- **Barrierefreier Zugang in allen Geschossen**
- **Hauseigene Tiefgarage mit 6 Stellplätzen und E-Ladestationen**
- **Kellerabteile, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum**

### Technische Ausstattung & Komfort:

- **Luft-Wärmepumpe**
- **Fußbodenheizung und Kühlung** in sämtlichen Wohnbereichen
- **Hochwertige Innenausstattung** (Echtholzparkett in den Wohnräumen und italienische Feinsteinzeugfliesen in den Bädern)
- **3-Scheiben-Isolierverglasung** für optimale Wärmedämmung
- **Elektrisch bedienbarer Sonnenschutz** von JOSKO (Alu-Raffstores)
- **Natursteinbeläge** - Terrasse
- **Qualitative Elektroinstallationen** und Video-Gegensprechanlage
- **Glasfaseranschluss (A1)**

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und entdecken Sie Ihr neues Zuhause. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten!

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

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

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

**TOP 1: Großzügige Outdoor-Area: Wo wird Ihr neuer Lieblingsplatz in diesem begrünten Garten sein – auf der eigenen Yogafläche, im Hängesessel oder ganz entspannt mit Freunden in der gemütlichen Outdoor-Lounge?**

Hier beginnt der Tag mit Sonne und frischer Morgenluft – auf der großzügigen **Terrasse (ca. 50 m<sup>2</sup>)** im **gemütlichen Garten (ca. 94 m<sup>2</sup>)**. Top 1 bietet eine **Wohnfläche** von ca. **66 m<sup>2</sup>**, mit

einem großen offenen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und Garten. **Zwei Schlafzimmer**, ebenso mit direktem Zugang zum Garten/Terrasse, welche man als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer/Homeoffice nutzen kann. Das Badezimmer mit Blick ins Grüne sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das Neubauprojekt **SEVEN SENSES** umfasst insgesamt **7 Wohneinheiten** und wurde bewusst klein und familiär gehalten. Jede Einheit wurde individuell gestaltet und mit modernster Technik und feinsten Materialien ausgestattet. Seven Senses steht für zeitgemäßes Wohnen, eingebettet in ein architektonisch anspruchsvolles Gesamtkonzept, das Komfort und Ästhetik vereint. Die Bauphase ist vollständig abgeschlossen - die Wohnung ist somit **sofort bezugsfertig**.

### **Überblick:**

- Wohnküche: ca. 28,43 m<sup>2</sup>
- Vorraum: ca. 4,59 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1: ca. 14,02 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: ca. 11,77 m<sup>2</sup>
- WC: ca. 1,64 m<sup>2</sup>
- Bad: ca. 5,04 m<sup>2</sup>
- **Terrasse: ca. 50 m<sup>2</sup>**
- **Garten: ca. 93,48 m<sup>2</sup>**
- **direkter Gartenzugang aus allen Räumen**

### **Kurzinfo Ausführung & Ausstattung:**

- **Lifteinbau** der vom Keller bis ins Dachgeschoss führt
- **Luft-Wärmepumpe** für Heizung und Warmwasser
- **Fußbodenheizung und Kühlung** in allen Wohnräumen
- **Echtholzparkett**
- **3-Scheiben-Isolierverglasung** für optimale Wärmedämmung
- **Elektrisch bedienbarer Sonnenschutz**
- **Natursteinbeläge - Terrasse**
- **Qualitative Elektroinstallationen** und Video-Gegensprechanlage

Zu jeder Wohneinheit gehört ein **eigenes Kellerabteil**. Darüber hinaus stehen ein gemeinsamer Kinderwagenraum und ein Fahrradabstellplatz zur Verfügung.

Ein **Tiefgaragen-Stellplatz** kann optional für **30.000 €** erworben werden.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und entdecken Sie Ihr neues Zuhause. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten!

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

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

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap