

**Gestalte deinen Urban-Jungle! | 20 m² Balkon |
ERSTBEZUG | einzigartige Architektur | Natur, Weinberge
und Heurigen**



Visualisierung Balkon

Objektnummer: 16907

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,15 m ²
Nutzfläche:	63,77 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	289.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bettina Holzinger

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

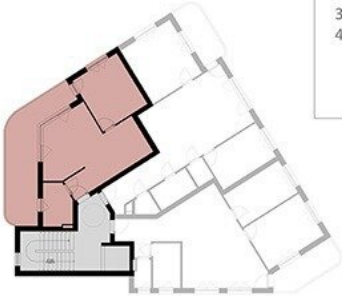






OG / TOP 5

WOHNFLÄCHE	44,15 m ²
BALKON	19,62 m ²
1. WOHNKÜCHE	24,15 m ²
2. VORRAUM	2,06 m ²
3. ZIMMER	12,97 m ²
4. BAD/WC	4,97 m ²



Objektbeschreibung

TOP 5: Gestalte deinen Urban-Jungle! Ob als gemütliche Lounge-Ecke, Outdoor-Essbereich oder kreativer Rückzugsort, dieser 20 m² Balkon bietet unzählige Möglichkeiten und macht diese 45 m² zu etwas ganz Besonderem.

Die Raumaufteilung wurden perfekt durchdacht, sodass sich Wohnen, Kochen und Entspannen harmonisch verbinden. Die gut geschnittenen **45 m²** bieten dir einen offenen **Wohn-Essbereich (ca. 24 m²)** mit direktem Zugang zum großen **Outdoor-Bereich ca. 20 m²**, ein Schlafzimmer – ebenfalls mit direktem Zugang nach draußen. Das Badezimmer mit Dusche und 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. 24,15 m²
- Vorraum: ca. 2,06 m²
- Zimmer: ca. 12,97 m²
- Bad/WC: ca. 4,97 m²
- **Balkon: ca. 19,62 m²**

Kurzinfo Ausführung & Ausstattung:

- **Lifteinbau** der vom Keller bis in die Dachgeschoss-Wohnung 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.

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!

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