

**GALERIE oder LOFT | ERSTBEZUG | 5,70 m Raumhöhe |
einzigartige Architektur | Natur, Weinberge und Heurigen**



Visualisierung Terrasse

Objektnummer: 16908

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,95 m ²
Nutzfläche:	119,07 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 28,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	569.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bettina Holzinger

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien







DG / TOP 6

WOHNFLÄCHE	78,95 m ²
BALKON	8,40 m ²
TERRASSE	21,41 m ²
1. WOHNKÜCHE	25,24 m ²
2. VORRAUM	6,50 m ²
3. ZIMMER	11,47 m ²
4. ZIMMER	14,59 m ²
5. WC	1,69 m ²
6. BAD	4,86 m ²

GALERIE / TOP 6

TERRASSE	10,31 m ²
7. WOHNZIMMER	14,60 m ²



Objektbeschreibung

TOP 6: GALERIE oder LOFT das ist die Frage! Eine beeindruckende Raumhöhe von 5,70 Meter, zwei Ebenen|zwei Terrassen und ein offenes Konzept, das richtig Eindruck macht.

Diese außergewöhnliche Wohnung bietet **79 m² Wohnfläche verteilt auf zwei Ebenen**, jede Menge Raum für kreative Köpfe, Individualisten und alle die etwas Besonderes suchen. Durch den **offenen Loft-Charakter (Raumhöhe 5,7 Meter)** entsteht ein modernes, luftiges Wohngefühl. Die **beiden Schlafzimmer** bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten - ob Atelier, Homeoffice oder einfach ein offener Wohnbereich. Das Badezimmer mit Badewanne und Fenster mit Blick ins Grüne bietet zusätzlichen Komfort. Die **beiden Terrassen** sind genauso vielseitig, die untere **Terrasse (ca. 30 m²)** eignet sich ideal für entspannte Abende mit Freunden, während die **obere Terrasse (ca. 10,31 m²)** sich perfekt als ruhiger Sonnenplatz mit einer Gartenlounge anbietet.

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:

1. Ebene:

- Wohnküche: ca. 25,24 m²
- Vorraum: ca. 6,50 m²
- Zimmer 1: ca. 11,47 m²
- Zimmer 2: ca. 14,59 m²

- Bad: ca. 4,86 m²
- WC: ca. 1,69 m²
- **Balkon/Terrasse: ca. 29,81 m²**
- **direkter Terrassenzugang aus allen Räumen**

2. Ebene:

- Galeriezimmer: ca. 14,60 m²
- **Terrasse: ca. 10,31 m²**

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 **35.000 €** 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

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