

**Familienparadies mit weitläufigem Eigengarten |
ERSTBEZUG | einzigartige Architektur | Natur, Weinberge
und Heurigen**



Visualisierung Terrasse

Objektnummer: 16910

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,64 m ²
Nutzfläche:	129,37 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	77,88 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	565.000,00 €
Provisionsangabe:	

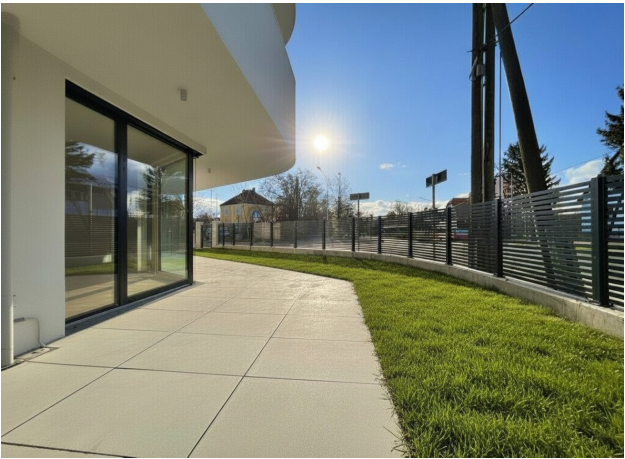
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bettina Holzinger

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien









EG / TOP 2

WOHNFLÄCHE	82,64 m ²
TERRASSE	46,73 m ²
GARTEN	77,88 m ²
1. WOHNKÜCHE	28,47 m ²
2. VORRAUM	4,55 m ²
3. ZIMMER	12,85 m ²
4. ZIMMER	12,41 m ²
5. ZIMMER	11,54 m ²
6. BAD/WC	4,77 m ²
7. BAD/WC	4,29 m ²
8. GANG	3,78 m ²



EG / TOP 2	
WOHNFLÄCHE	82,64 m ²
TERRASSE	46,73 m ²
GARTEN	77,88 m ²
1. WOHNKÜCHE	28,47 m ²
2. VORRAUM	4,55 m ²
3. ZIMMER	12,85 m ²
4. ZIMMER	12,41 m ²
5. ZIMMER	11,54 m ²
6. BAD/WC	4,77 m ²
7. BAD/WC	4,29 m ²

Objektbeschreibung

TOP 2: Familienfreundlich und durchdacht, viel Freiraum, alle Zimmer mit direktem Zugang auf die Terrasse im privatem Garten: ein eigener Outdoor-Lounge-Bereich, eine Hängematte oder ein Gemüsebeet haben hier jedenfalls Platz!

Starten Sie Ihren Tag ganz entspannt im großzügigen **Wohn-Essbereich (ca. 29 m²)** oder genießen Sie Ihren Kaffee auf der weitläufigen **Südwest-Terrasse (ca. 47 m²)**, wo selbst jetzt noch die letzten warmen Sonnenstrahlen zum Verweilen einladen.

Top 2 bietet eine **Wohnfläche** von **ca. 83 m²**, drei Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse bzw. zum großzügigen Garten, die sich auch ideal als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer/Homeoffice eignen. Zwei Badezimmer – jeweils mit WC – sorgen für zusätzlichen Komfort. Der **private Garten** mit rund **78 m²** eröffnet Ihnen ein seltenes Maß an Freiraum: perfekt für eine üppige Bepflanzung und liebevoll angelegte Kräuter- und Gemüsebeete.

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. 28,47 m²
- Vorraum: ca. 4,55 m²
- Zimmer 1: ca. 12,85 m²
- Zimmer 2: ca. 12,41 m²
- Zimmer 3: ca. 11,54 m²

- Bad/WC: ca. 4,77 m²
- Bad/WC: ca. 4,29 m²
- Gang: ca. 3,76 m²
- **Terrasse: ca. 46,73 m²**
- **Garten: ca. 77,88 m²**
- **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

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