

**ERSTBEZUG | Outdoor-Bereich ca. 20 m<sup>2</sup> | einzigartige  
Architektur | Tiefgaragen-Stellplatz**



Visualisierung

**Objektnummer: 16946**

**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>                   | 39,80 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 59,42 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 28,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,68                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 249.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bettina Holzinger**

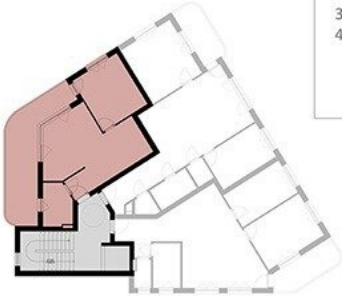
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien





**OG / TOP 5**

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



## Objektbeschreibung

**TOP 5: Gestalte deinen Urban-Jungle! Ob als gemütliche Lounge-Ecke, Outdoor-Essbereich oder kreativer Rückzugsort, dieser 20 m<sup>2</sup> Balkon bietet unzählige Möglichkeiten und macht diese 40 m<sup>2</sup> zu etwas ganz Besonderem.**

Die Raumaufteilung wurden perfekt durchdacht, sodass sich Wohnen, Kochen und Entspannen harmonisch verbinden. Die gut geschnittenen **40 m<sup>2</sup>** bieten dir einen offenen **Wohn-Essbereich (ca. 20 m<sup>2</sup>)** mit direktem Zugang zum großen **Outdoor-Bereich ca. 20 m<sup>2</sup>**, ein Schlafzimmer – ebenfalls mit direktem Zugang nach draußen. Das Badezimmer mit Dusche und Blick ins Grüne sorgt für zusätzlichen Komfort.

### Überblick:

- Wohnküche: ca. 20,30 m<sup>2</sup>
- Vorraum: ca. 3,90 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 11,20 m<sup>2</sup>
- Bad/WC: ca. 4,40 m<sup>2</sup>
- **Balkon: ca. 19,62 m<sup>2</sup>**

### 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 € 30.000,00 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](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap