

## **RED MILL – Wohnqualität nahe dem Schlosspark Schönbrunn**



**Objektnummer: 99155**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Rotenmühlgasse                   |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1120 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2026                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 45,23 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 2,66 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 24,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,68                          |
| Kaufpreis:                    | 433.355,50 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Gasienica-Fronek**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien



Mitglied des  
immobilienring.at

T +4315127690412  
H +436645483323

Gerne stehe ich Ihrer  
Verfügung.



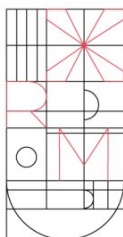
stermin zur



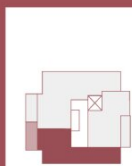




4. OG  
TOP 10



|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| GARDEROBE     | 4,22 m <sup>2</sup>        |
| BAD           | 4,24 m <sup>2</sup>        |
| AR            | 2,51 m <sup>2</sup>        |
| ZIMMER        | 13,46 m <sup>2</sup>       |
| WOHNKÜCHE     | 20,80 m <sup>2</sup>       |
| <hr/>         |                            |
| <b>GESAMT</b> | <b>45,23 m<sup>2</sup></b> |
| BALKON        | 6,54 m <sup>2</sup>        |



#### PLAN ÜBERSICHT

Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbauelemente müssen Neuauflagen geordnet werden. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind circulo-angegeben und können sich bei der Ausführung ändern. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Beläge sind nur schematisch dargestellt. Abgehängte Decken, Forstüren und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.



## Objektbeschreibung

### **RED MILL- Ankommen. Wohlfühlen. Zuhause sein- Moderne Eigentumswohnung Nahe Schloss Schönbrunn**

In der Rotenmühlgasse 56 entsteht ein modernes Wohnprojekt mit 14 Eigentumswohnungen, das zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer ruhigen Wohnlage und einer hervorragenden Infrastruktur verbindet. Hier finden Sie einen Ort, an dem Sie ankommen, entspannen und sich jeden Tag aufs Neue zuhause fühlen können.

Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 31,32 m<sup>2</sup> bis 91,49 m<sup>2</sup> überzeugen durch durchdachte Grundrisse, helle Wohnräume und eine hochwertige Ausstattung. Großzügige Fensterflächen schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre, während private Freiflächen – in Form von Eigengärten, Balkonen oder Dachterrassen – den Wohnraum nach außen erweitern und wertvolle Rückzugsorte im Alltag bieten.

Nachhaltigkeit ist ein wichtiger Bestandteil des Projekts. Eine Photovoltaikanlage unterstützt die energieeffiziente Versorgung des Hauses, und der Verzicht auf synthetische Dämmstoffe sorgt für ein angenehmes und gesundes Wohnklima.

### **Das Projekt**

- 14 moderne Eigentumswohnungen
- 2 bis 4 Zimmer
- Wohnflächen von 31,32 m<sup>2</sup> bis 91,49 m<sup>2</sup>
- Eigengärten, Balkone oder Dachterrassen
- Kellerabteile

- Helle Räume und durchdachte Grundrisse
- Photovoltaikanlage
- Nachhaltige Bauweise
- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Fahrradabstellplätze, teilweise mit E-Bike-Lademöglichkeit
- Ausgezeichnete Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung

## **Die Ausstattung**

- Fußbodenheizung mittels Pellets
- Kunststoff-/Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Außenbeschattung mittels elektrisch betriebener Raffstores
- Hochwertiger Parkettboden mit Auswahlmöglichkeit in den Wohn- und Schlafräumen
- Geschmackvolle Fliesen im Format 60 x 60 cm in den Nassräumen
- Exklusive Marken-Sanitärausstattung (Grohe etc.)
- zusätzliche Handtuchheizkörper

- Bodennahe Duschtassen
- Einbruchshemmende Eingangstüren WK2
- Videosprechanlage
- Klimaanlage im obersten Dachgeschoß

## Lage – alles in Ihrer Nähe

Die Rotenmühlgasse liegt im beliebten 12. Wiener Gemeindebezirk und verbindet die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter BILLA, SPAR, HOFER und Lidl, befinden sich ebenso in der näheren Umgebung wie Apotheken, Banken und zahlreiche Dienstleistungsbetriebe.

Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot mit mehreren Kindergärten, der Volksschule Jean Pictet in der Bischoffgasse, dem Gymnasium und Realgymnasium Rosasgasse sowie weiteren Schulen im Bezirk. Auch medizinische Einrichtungen und Freizeiteinrichtungen sind schnell erreichbar.

Für Erholung im Grünen sorgen die weitläufigen Parkanlagen von Schloss Schönbrunn, der Haydnpark sowie der Wilhelmsdorfer Park, die zu Spaziergängen, Sport oder entspannten Stunden im Freien einladen.

Die öffentliche Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Die U4-Station Meidlinger Hauptstraße oder Schönbrunn als auch die U6-Station Niederhofstraße sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt. Ergänzt wird das Angebot durch die Straßenbahnlinie 62 sowie die Buslinien 7A, 9A, 10A, 15A und 63A, wodurch Sie innerhalb Wiens flexibel und komfortabel unterwegs sind.

Das Projekt **RED MILL** bietet die ideale Kombination aus modernem Wohnkomfort, urbaner Lebensqualität und einer Lage, die den Alltag angenehm und unkompliziert macht – ein Zuhause zum Wohlfühlen, heute und in Zukunft.



**Fertigstellung: Ende 2026**

**3 % Kundenprovision**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.