Wiener Geschichte neu komponiert | VICUS NUCUM | Nähe Kahlenberg, Cobenzl & Beethovengang | ERSTBEZUG

Außenvisualisierung

Objektnummer: 17073

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	104,09 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	798.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

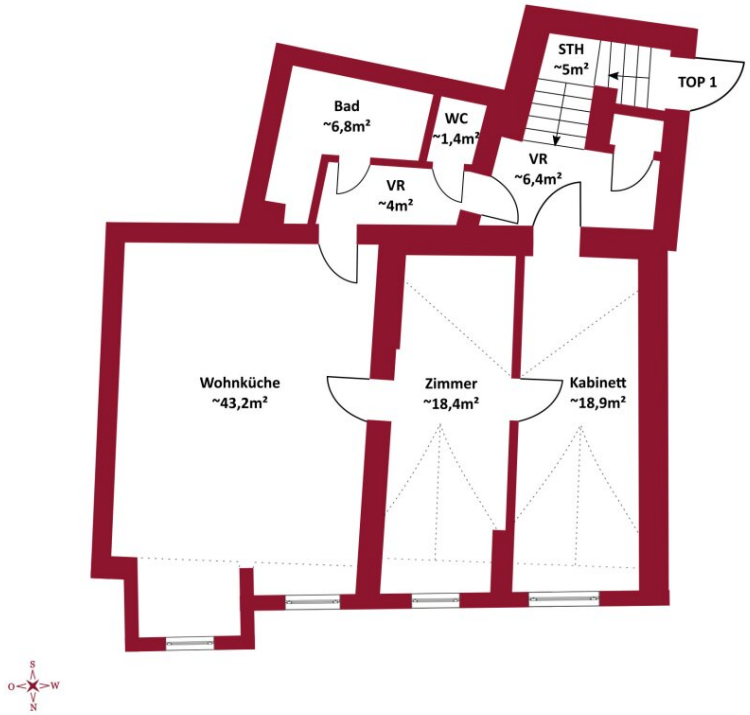
Ihr Ansprechpartner

Vicus Nucum

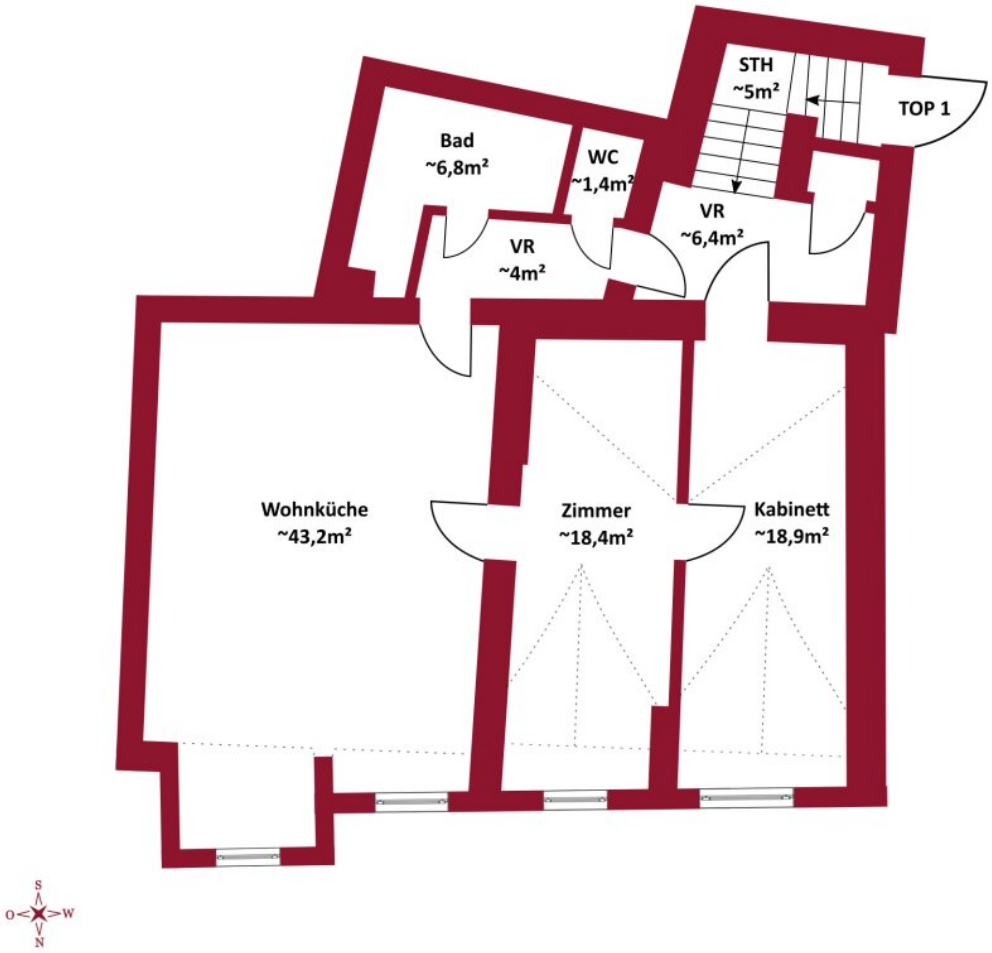
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 676 842 055 100

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


STH
~5m²
TOP 1
Bad
~6,8m²
WC
~1,4m²
VR
~6,4m²
VR
~4m²
Wohnküche
~43,2m²
Zimmer
~18,4m²
Kabinett
~18,9m²
S
O
W
N

Erdgeschoß


STH
~5m²
TOP 1
Bad
~6,8m²
WC
~1,4m²
VR
~6,4m²
VR
~4m²
Wohnküche
~43,2m²
Zimmer
~18,4m²
Kabinett
~18,9m²
S
O
W
N

Objektbeschreibung

Wiener Geschichte neu komponiert !

Eingebettet zwischen **Weinbergen**, historischen Gassen und den **vielen bekannten Heurigen von Nußdorf** lädt das Neubauprojekt **„VICUS NUCUM“** dazu ein, **das besondere Wiener Lebensgefühl neu zu entdecken.** Hier, wo sich **Beethoven** bei seinen täglichen Spaziergängen entlang des Schreiberbachs inspirieren ließ, verschmelzen **Natur, Geschichte** und moderner Wohnkomfort auf einzigartige Weise.

Tradition trifft auf moderne Architektur: Das Haus aus dem 13. Jahrhundert in der Greinergasse 42 erhält nun eine behutsame, **zeitgemäße Erweiterung**. Das historische Hauptgebäude wird um **zwei neue Seitentrakte erweitert.** Es entstehen **neun exklusive Eigentumswohnung** mit großzügigen Freiflächen mittels Eigengärten, Balkonen und Terrassen. **Einer der ältesten Gewölbekeller Nußdorfs** bleibt nicht nur erhalten, sondern auch revitalisiert. Der historisch geprägte Weinkeller steht den Eigentümern der **„VICUS NUCUM“** für private Feiern zur Verfügung. **Hier trifft Geschichte auf Lebensfreude.**

Das familiäre Zuhause mit Herz. Die ruhige Atmosphäre und die klare, durchdachte Gestaltung schaffen einen Ort, an dem man sofort ankommt – und bleibt. Ideal für Paare und kleine Familien die das Stadtleben schätzen und gleichzeitig den dörflichen Charakter Nußdorfs genießen möchten.

Viel Natur und frische Luft sind hier selbstverständlich – ob **Fahrrad**, **Wanderschuh, Laufschuh oder Leine** – hier fühlen sich Naturfreunde, Sportler und Hundeliebhaber gleichermaßen wohl.

Überblick:

- **9 Eigentumswohnungen | 2 bis 5 Zimmer I 50 m² bis 180 m² Wohnnutzfläche**
- **schlüsselfertig**
- **Außenflächen: Eigengarten, Balkon oder Terrasse**
- **Barrierefreie Wohnungen**

- **Hauseigene Tiefgarage mit 7 Stellplätzen und E-Ladestation-Vorbereitung**
- **Kellerabteile, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum**
- **gemütlicher Gewölbekeller für die kleine private Feier**

Technische Ausstattung & Komfort:

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Niedrigenergiestandard Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung (Heiz-/Kühlbetrieb) in sämtlichen Wohnbereichen
- Handtuchheizkörper in den Bädern
- Hochwertige Innenausstattung (Eichen-Parkett, Fliesen in Großformat)
- 3?fach verglaste Fenster und Sonnenschutz in allen Wohnungen (Dachflächenfenster-Rollos, Alu-Raffstores)
- u.v.m.

Gerne steht Ihnen Herr Alexander Ringsmuth für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter +43 676 842 055 100 **und auch per E-Mail** vicus-nucum@ringsmuth.at **zur Verfügung.**

www.vicus-nucum.com

www.ringsmuth-immobilien.at

Top 01 | Büro für kreative Köpfe in Nussdorf | Raum für Ideen, die wachsen dürfen | Hohe Räume | Klare Aufteilung

3 Zimmer | ca. 104m²

Top 1 bietet euch auf **104 m²** ein repräsentatives Büro mit **hohen Decken** und einer angenehm ruhigen Arbeitsatmosphäre – ideal für konzentriertes Arbeiten im **19. Bezirk (Döbling)**. Hier ist Platz für neue Gedanken, kreative Prozesse und einen Arbeitsalltag, der sich gut anfühlt.

Das **offene Großraumbüro** eignet sich perfekt für Teamarbeit oder flexible Arbeitsplatzkonzepte. Ergänzt wird es durch **zwei separat abgetrennte Büroräume**, die sich hervorragend für **Besprechungen, Kundentermine oder fokussierte Einzelarbeit** anbieten.

Ein **praktischer Eingangsbereich** mit **separatem Bad und WC** sorgt für Komfort im Büroalltag und einen professionellen ersten Eindruck für Kund:innen und Geschäftspartner.

Die Lage im **19. Bezirk** verbindet Arbeiten mit Lebensqualität: in der Mittagspause ein kurzer Spaziergang am **Beethovenweg**, frische Energie im **Wienerwald** oder ein Business-Lunch im **Plachutta Nussdorf** – ein Standort, der Produktivität und Erholung perfekt vereint.

Raumaufteilung:

- Vorraum: ca. 3,95 m²
- Vorraum: ca. 6,43 m²
- Zimmer: ca. 43,22 m²
- Zimmer: ca. 18,42 m²
- Zimmer: ca. 18,88 m²
- Bad: ca. 6,83 m²
- WC: ca. 1,41 m²

- Entrée: ca. 4,95 m²

Zur Wohnung gehört außerdem **ein eigenes Kellerabteil**, das zusätzlichen Stauraum bietet. Im historischen Gewölbekeller steht zudem ein Raum zur Verfügung, der jederzeit für Familienfeiern, Feste und besondere Anlässe genutzt werden kann.

Der **Baustart** ist für **2026** geplant – als Käufer haben Sie dadurch die Möglichkeit, bereits in der Planungsphase gemeinsam mit dem Architekten individuelle Anpassungen an der Raumgestaltung vorzunehmen und Ihre persönlichen Wohnideen einzubringen. Die Wohnung wird **schlüsselfertig** übergeben, sodass Sie bei der finalen Ausgestaltung freie Hand haben. **Planänderung vorbehalten, Grundrisse noch veränderbar.**

Kosten:

- Der **Verkaufspreis** beläuft sich auf **€ 798.000,00.**

- Die Kosten für einen **KFZ-Stellplatz** in der hauseigenen Tiefgarage belaufen sich auf € 45.000,00.

- Optional besteht die Möglichkeit, **eine ca. 30 m² große Gartenfläche zum Preis von € 30.000,00** zusätzlich zu erwerben.

Gerne steht Ihnen Herr Alexander Ringsmuth für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter +43 676 842 055 100 **und auch per E-Mail** vicus-nucum@ringsmuth.at **zur Verfügung.**

www.ringsmuth-immobilien.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap