

**ERSTBEZUG mit Südwest-Balkon | offenes Wohnkonzept |
Nähe Kahlenberg, Cobenzl & Beethovengang | privater
Weinkeller**



Innenvisualisierung DG

Objektnummer: 17081

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,90 m²
Nutzfläche:	109,90 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	1.480.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

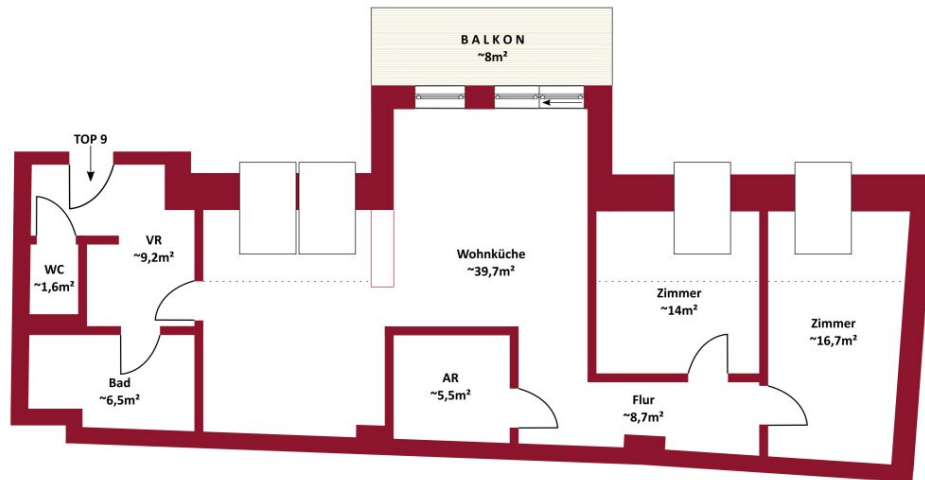


Bettina Holzinger

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 3582426

Gerne stehen
Verfügung.



**Wir unterstützen Sie bei Ihrer
WohnTraumfinanzierung!**

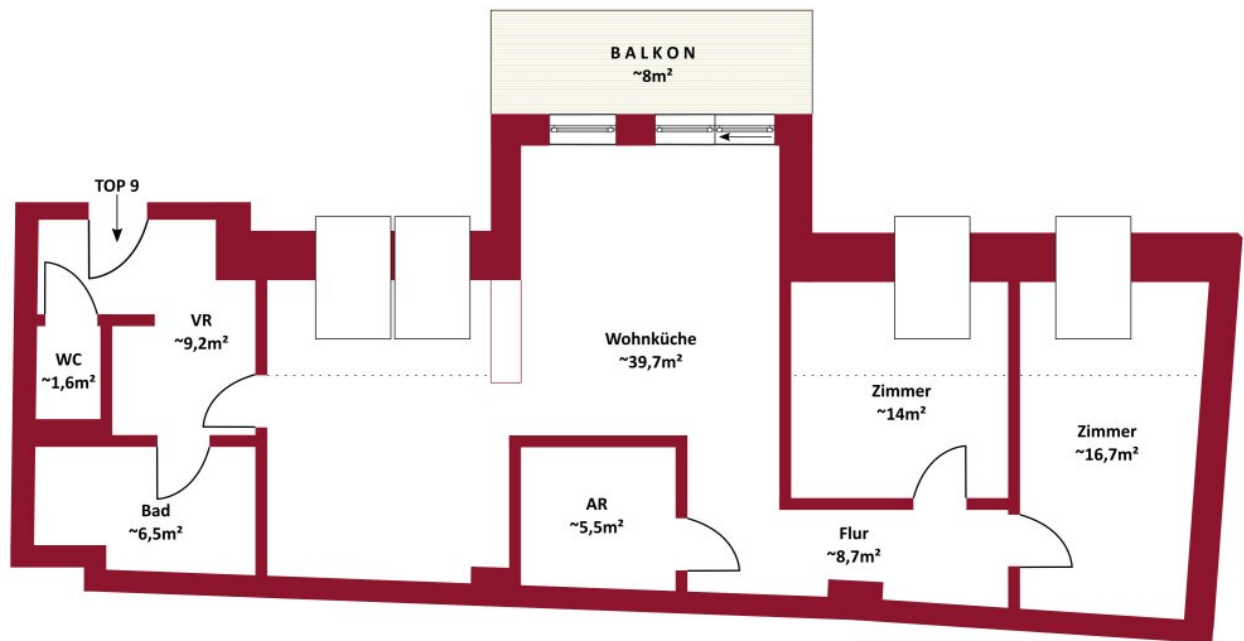


**FINANZIERUNGEN BEREITS AB
10% EIGENMITTEL!**

Kaufpreis	1.490.000,-- EUR
Kaufnebenkosten	149.000,-- EUR
Abzgl. Eigenmittel	149.000,-- EUR
Gesamtkreditbetrag	1.341.000,-- EUR

Laufzeit in Jahren	47,5	40	30	20
Monatliche Rate €	4.670,52	5.043,22	5.880,37	7.646,97

Alle Angebote vorbehaltlich Bonitätsprüfung und Änderungen.



Objektbeschreibung

Genießen Sie den Abend mit einem Glas Wein und gute Gespräche. Großzügige Glasflächen und ein offenes Wohnkonzept mit hohen Räumen, machen richtig Eindruck.

Dieses außergewöhnliche **Dachgeschoss** bietet **102 m² Wohnfläche** und jede Menge Raum für kreative Köpfe, Individualisten und alle die etwas Besonderes suchen. Durch den **offenen Wohn-Charakter** entsteht ein modernes, luftiges Wohngefühl. Die **zwei praktisch geschnittenen Schlafräume** eröffnen vielfältige Möglichkeiten: Arbeiten im eigenen Homeoffice, ein separates Fitness- oder Yogazimmer sowie ein komfortabler Gästebereich. Das **Badezimmer** mit Dusche und WC sorgen für zusätzlichen Komfort. Der **südwestseitige Balkon** ist genauso vielseitig und eignet sich ideal als ruhigen Sonnenplatz mit charmanter Bepflanzung mit herrlichen **FERNBLICK** ins Grüne und schafft **einen Ort zum Entspannen und Wohlfühlen**.

Top 9 | 4 Zimmer | ca. 102 m² + ca. 8 m² Balkon

Raumaufteilung:

- Vorraum: ca. 9,2 m²
- Abstellraum: ca. 5,5 m²
- WC: ca. 1,6 m²
- Bad: ca. 6,5 m²
- Wohnküche: ca. 39,7 m²
- Flur: ca. 8,7 m²
- Zimmer 1: ca. 14 m²
- Zimmer 3: ca. 16,7 m²

- Balkon: ca. 8 m²

Im **historischen Gewölbekeller** steht zudem ein Raum zur Verfügung, der jederzeit für Familienfeiern, Feste und besondere Anlässe genutzt werden kann.

Der **Baustart** ist für **Q4/2026** 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 **€ 1.480.000,00**.
- 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 Frau Bettina Holzinger für weitere Fragen bzw. flexibel Besichtigungstermine des Altbestandes unter [+436643582426](tel:+436643582426) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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