

**ERSTBEZUG | Weinberge ums Eck | privater Weinkeller |
Natur und gute Infrastruktur | Helle Wohnung mit
Urban-Balkon**



Top 5

Objektnummer: 17078

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,00 m ²
Nutzfläche:	91,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	948.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

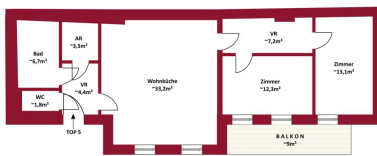
Ihr Ansprechpartner



Bettina Holzinger

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 3582426



**Wir unterstützen Sie bei Ihrer
WohnTraumfinanzierung!**

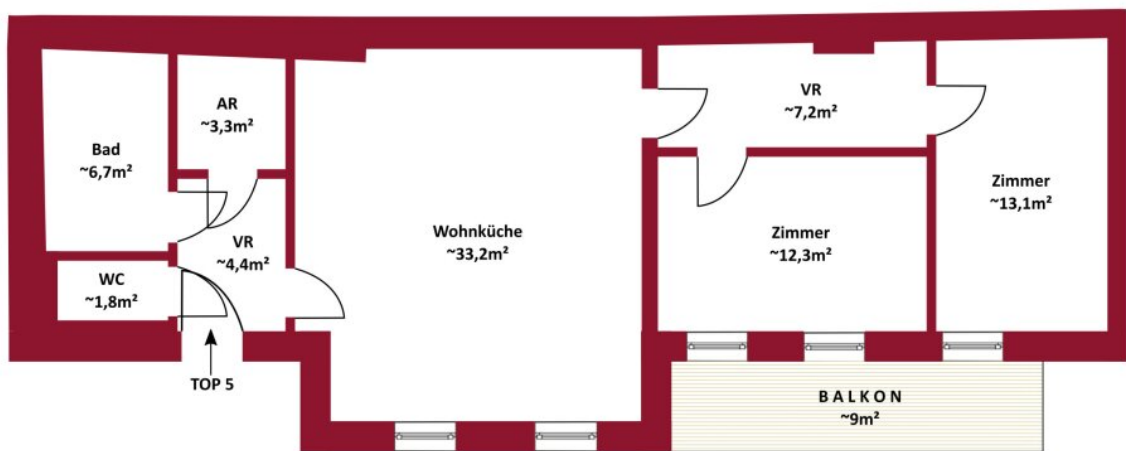


**FINANZIERUNGEN BEREITS AB
10% EIGENMITTEL!**

Kaufpreis	950.000,-- EUR
Kaufnebenkosten	95.000,-- EUR
Abzgl. Eigenmittel	95.000,-- EUR
Gesamtkreditbetrag	855.000,-- EUR

Laufzeit in Jahren	47,5	40	30	20
Monatliche Rate €	2.977,85	3.215,47	3.749,23	4.875,59

Alle Angebote vorbehaltlich Bonitätsprüfung und Änderungen.



Objektbeschreibung

Sie wünschen sich eine helle Wohnung, einen urbanen Balkon, Weinberge ums Eck und eine schnelle Verbindung in die Innenstadt? Dann finden Sie hier Ihren perfekten Rückzugsort zum Abschalten – ideal für Paare oder junge Familien, die beides wollen: Ruhe und Stadtleben.

3 Zimmer | ca. 82 m² + ca. 9 m² Balkon

Dein Tag beginnt mit einem entspannten Spaziergang zu den Weinbergen, die frische Luft weckt die Sinne – und trotzdem sind Sie nur eine halbe Stunde später schon mitten in der Stadt und im Arbeitsmodus. Den ersten Morgenkaffee genießen Sie dann im großzügigen **Wohnbereich (ca. 33 m²)** oder im Hängesessel auf dem **Urban-Balkon (ca. 9 m²)**, wo Sie die letzten warmen Sonnenstrahlen begrüßen.

Top 5 ist eine helle, **gut geschnittene Wohnung mit drei Wohnbereichen**. Gleich beim Eingang befindet sich der vordere **Bereich mit dem Badezimmer, dem separat gelegenen WC und einem praktischen Abstellraum**. Dann gelangt man direkt in **das Herzstück der Wohnung – eine großzügige Wohnküche mit Essbereich**, die zum Verweilen einlädt. Schön abgetrennt davon liegt der dritte Bereich der Wohnung: Vom Wohnraum aus führt ein Flur zu **zwei Schlafzimmern** - beide mit direktem Zugang zum Urban-Balkon - jede Menge Flexibilität. Ob Homeoffice, Gästezimmer oder Raum für den Nachwuchs: Hier passt sich alles deinem Alltag an. Das Badezimmer mit Dusche sorgt für zusätzlichen Komfort.

Raumaufteilung:

- Vorraum: ca. 4,4 m²
- Abstellraum: ca. 3,3 m²
- WC: ca. 1,8 m²
- Bad: ca. 6,7 m²
- Wohnküche: ca. 33,2 m²
- Vorraum 2: ca. 7,2 m²

- Zimmer 1: ca. 13,1 m²
- Zimmer 2: ca. 12,3 m²
- Balkon: ca. 9 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 **Ende 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.

Kosten:

- Der **Verkaufspreis** beläuft sich auf **€ 948.000,00**.
- 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.

Planänderung vorbehalten, Grundrisse noch veränderbar.

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.

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