

**Morgensonne | Balkon mit Blick ins Grüne | privater
Weinkeller | Nähe Kahlenberg, Cobenzl & Beethovengang |
ERSTBEZUG**



Top 6

Objektnummer: 17079

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,30 m ²
Nutzfläche:	61,40 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	649.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

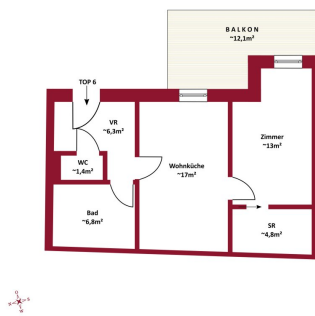
Ihr Ansprechpartner



Bettina Holzinger

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 3582426



**Wir unterstützen Sie bei Ihrer
WohnTraumfinanzierung!**

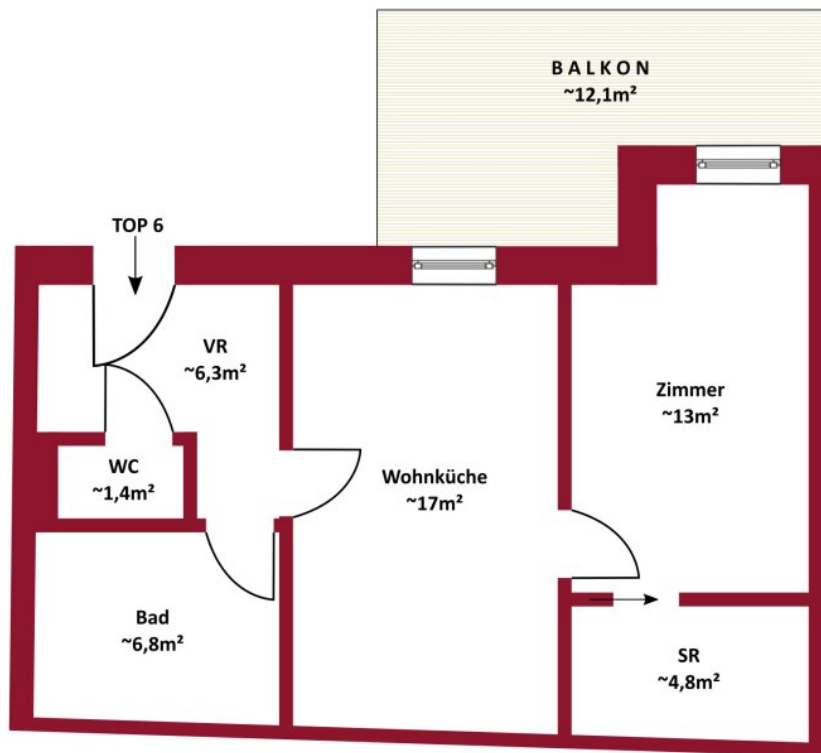


**FINANZIERUNGEN BEREITS AB
10% EIGENMITTEL!**

Kaufpreis	650.000,-- EUR
Kaufnebenkosten	65.000,-- EUR
Abzgl. Eigenmittel	65.000,-- EUR
Gesamtkreditbetrag	585.000,-- EUR

Laufzeit in Jahren	47,5	40	30	20
Monatliche Rate €	2.037,48	2.200,06	2.565,26	3.335,93

Alle Angebote vorbehaltlich Bonitätsprüfung und Änderungen.



Objektbeschreibung

Gestalte deinen Urban-Jungle! Ob als gemütliche Lounge-Ecke, Outdoor-Essbereich oder kreativer Rückzugsort, dieser 12 m² Balkon bietet unzählige Möglichkeiten und macht diese 49 m² zu etwas ganz Besonderem.

Die Raumaufteilung wurden perfekt durchdacht, sodass sich Wohnen, Kochen und Entspannen harmonisch verbinden. Die gut geschnittenen **49 m²** bieten dir einen offenen **Wohn-Essbereich (ca. 18 m²)** mit direktem Zugang zum großen **Balkon ca. 12 m²**, ein **Schlafzimmer** mit begehbaren Schrankraum – ebenfalls mit direktem Zugang nach draußen. Das Badezimmer mit Dusche und Blick ins Grüne sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die bodentiefen Fenster schenken dieser Wohnung **viel Tageslicht und einen offenen Blick**.

Raumaufteilung:

- Vorraum: ca. 6,3 m²
- WC: ca. 1,4 m²
- Bad: ca. 6,8 m²
- Wohn- Essbereich: ca. 17 m²
- Zimmer: ca. 13 m²
- Schrankraum: 4,8 m²
- Balkon: ca. 12,1 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 **€ 649.000,00**.
- 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.

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