

**FERNBLICK | südwestseitige Dachterrasse | historischen
Gewölbekeller | Nähe Kahlenberg, Cobenzl &
Beethovengang | ERSTBEZUG**



Innenvisualisierung DG

Objektnummer: 17080

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,00 m ²
Nutzfläche:	84,69 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	995.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

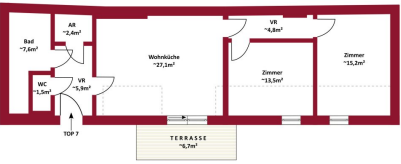


Bettina Holzinger

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 3582426

Gerne stehen
Verfügung.





Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung!



Alexander
Ringsmuth
IMMOBILIEN

**FINANZIERUNGEN BEREITS AB
10% EIGENMITTEL!**

Kaufpreis	1.000.000,- EUR
Kaufnebenkosten	100.000,- EUR
Abzgl. Eigenmittel	100.000,- EUR
Gesamtkreditbetrag	900.000,- EUR

Laufzeit in Jahren	47,5	40	30	20
Monatliche Rate €	3.134,58	3.384,71	3.946,56	5.132,20

Alle Angebote vorbehaltlich Bonitätsprüfung und Änderungen.



Objektbeschreibung

Top 7 | Sie wünschen sich eine helle Dachgeschoss-Wohnung, eine südwestseitige Dachterrasse für perfekte After-Work-Momente, 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. 78 m² + ca. 7 m² Terrasse

Die südwestseitige Terrasse fängt genau jene Sonnenstrahlen ein, die den Tag besonders machen. Ideal für Lounge-Möbel, Pflanzen und alles, was man zum Entspannen braucht.

Ein helles Wohnzimmer mit gemütlichem Wohn- und Essbereich, sowie zwei praktisch geschnittene Schlafzimmer und ein großzügiges Badezimmer für entspannte Wellness-Momente direkt zu Hause. Ob Homeoffice, Gästezimmer oder Raum für den Nachwuchs: Hier passt sich alles deinem Alltag an. **Die rund 7 m² große Terrasse** macht diese Wohnung sehr beliebt – ideal, um zur Ruhe zu kommen und gemeinsame Zeit mit Ihren Liebsten zu verbringen.

Raumaufteilung:

- Vorraum: ca. 5,9 m²
- Abstellraum: ca. 2,4 m²
- WC: ca. 1,5 m²
- Bad: ca. 7,6 m²
- Wohn- Essbereich: ca. 27,1 m²
- Vorraum/Flur: ca. 4,8 m²
- Zimmer 1: ca. 13,5 m²

- Zimmer 2: ca. 15,2 m²
- Terrasse: ca. 6,7 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 **€ 995.000,00**.
- 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