So viel Garten wie Wohnraum | privater Weinkeller | Nähe Kahlenberg, Cobenzl & Beethovengang | ERSTBEZUG | Tiefgaragenplatz



Innenvisualisierung Schlafzimmer

Objektnummer: 17094

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,47 m²
Nutzfläche:	97,67 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	71,75 m²
Kaufpreis:	1.147.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

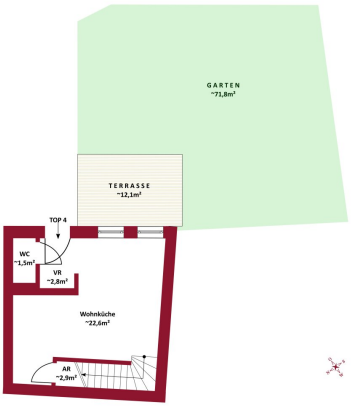


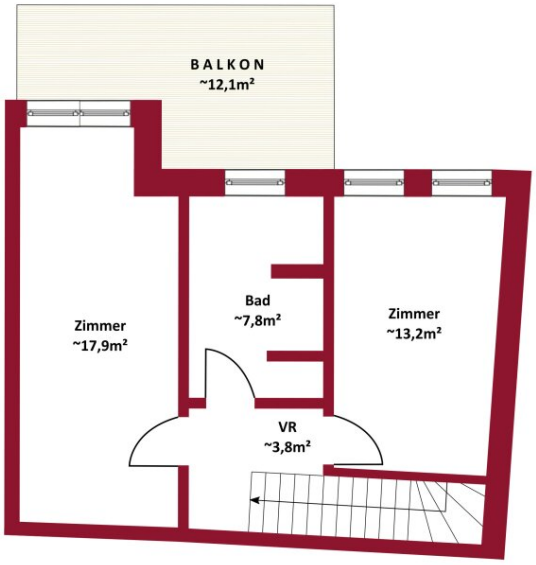
Bettina Holzinger

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien





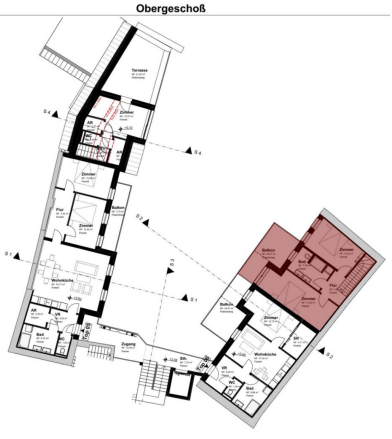

GARTEN
~71,8m²
TERRASSE
~12,1m²
TOP 4
WC
~1,5m²
VR
~2,8m²
Wohnküche
~22,6m²
AR
~2,9m²



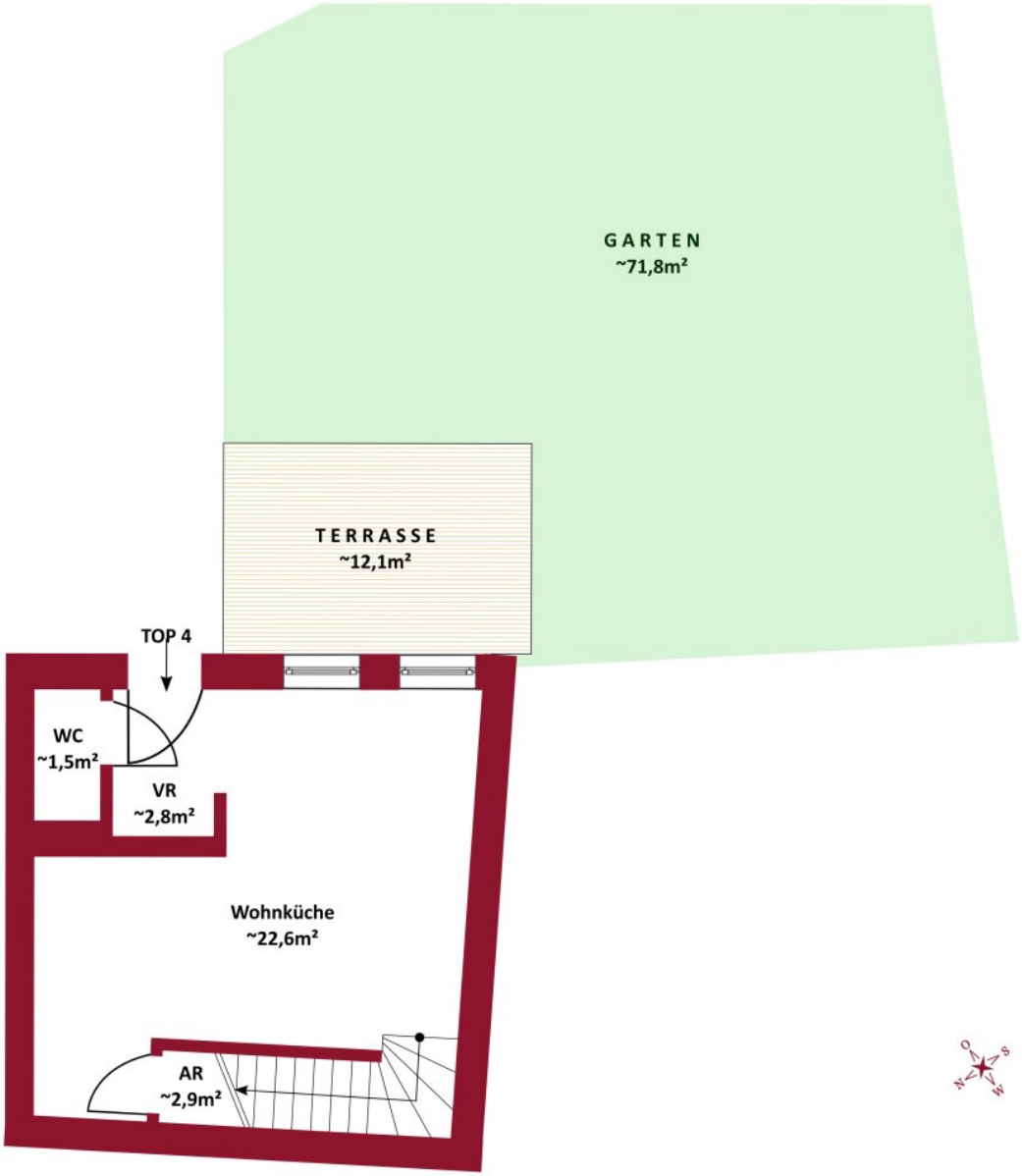
Erdgeschoß

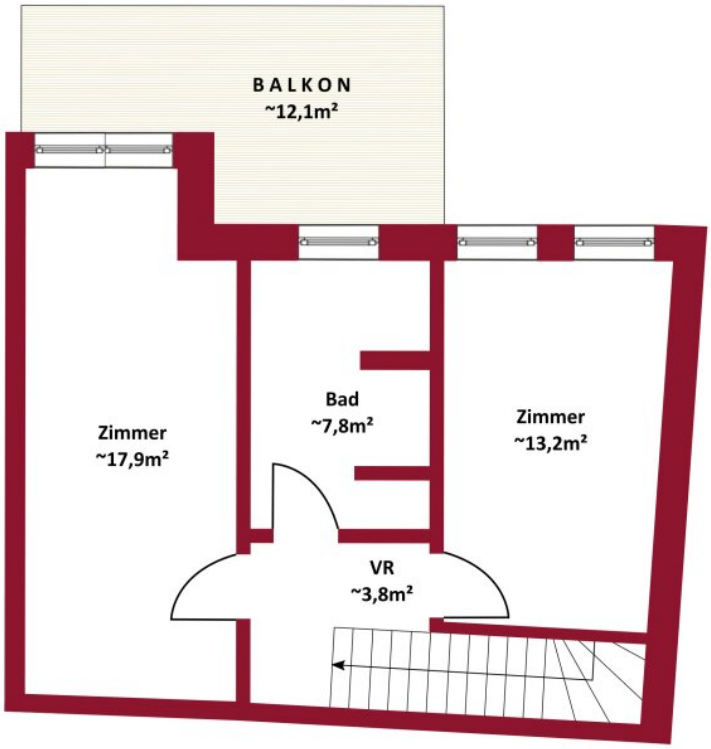


Obergeschoß






GARTEN
~71,8m²
TERRASSE
~12,1m²
TOP 4
WC
~1,5m²
VR
~2,8m²
Wohnküche
~22,6m²
AR
~2,9m²
O
S
N
W


BALKON
~12,1m²
Zimmer
~17,9m²
Bad
~7,8m²
Zimmer
~13,2m²
VR
~3,8m²

Objektbeschreibung

Ein Zuhause, das draußen genauso viel Platz bietet wie drinnen | Zwei Ebenen – der perfekte Mix aus Gemeinsamkeit & Rückzug

Top 4 | 3 Zimmer | ca. 73 m² + ca. 72 m² Garten + ca. 12 m² Balkon + ca. 12 m² Terrasse

Die Wohnung erstreckt sich über **zwei luftige Ebenen**. Auf **Ebene 1** erwartet Sie **der einladende Wohnbereich**, das Herz der Wohnung und Treffpunkt für die ganze Familie. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die **gemütliche Terrasse** und in **den weitläufigen, grünen Garten**, in dem Sie die **Sonnen entspannt auf einem Liegestuhl** genießen können.

Die **zweite Ebene** bietet einen echten Rückzugsort mit **zwei Schlafzimmern** und **einem zentral gelegenen Badezimmer**. Auch der **Master Bedroom** verfügt über eine **eigene Freifläche in Form eines Balkons**.

Raumaufteilung:

Ebene 1:

- Vorraum: ca. 2,80 m²
- Wohnküche: ca. 22,64 m²
- WC: ca. 1,53 m²
- Abstellraum: ca. 2,88 m²
- Garten: ca. 71,75 m²
- Terrasse: ca. 12,14 m²

Ebene 2:

- Zimmer: ca. 13,22 m²

- Zimmer: ca. 17,86 m²
- Bad: ca. 7,78 m²
- Flur: ca. 3,76 m²
- Vorzimmer: ca. 1,00 m²
- Balkon: ca. 12,06 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.

Kosten:

- Der **Verkaufspreis** beläuft sich auf **€ 1.147.000,00.**
- 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 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