Familienwohnung mit Privatsphäre | zwei Terrassen u. großer Eigengarten | privater Weinkeller | Nähe Kahlenberg, Cobenzl & Beethovengang | ERSTBEZUG

Innenvisualisierung

Objektnummer: 17093

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,55 m²
Nutzfläche:	129,53 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	64,92 m²
Kaufpreis:	1.294.000,00 €

Provisionsangabe:

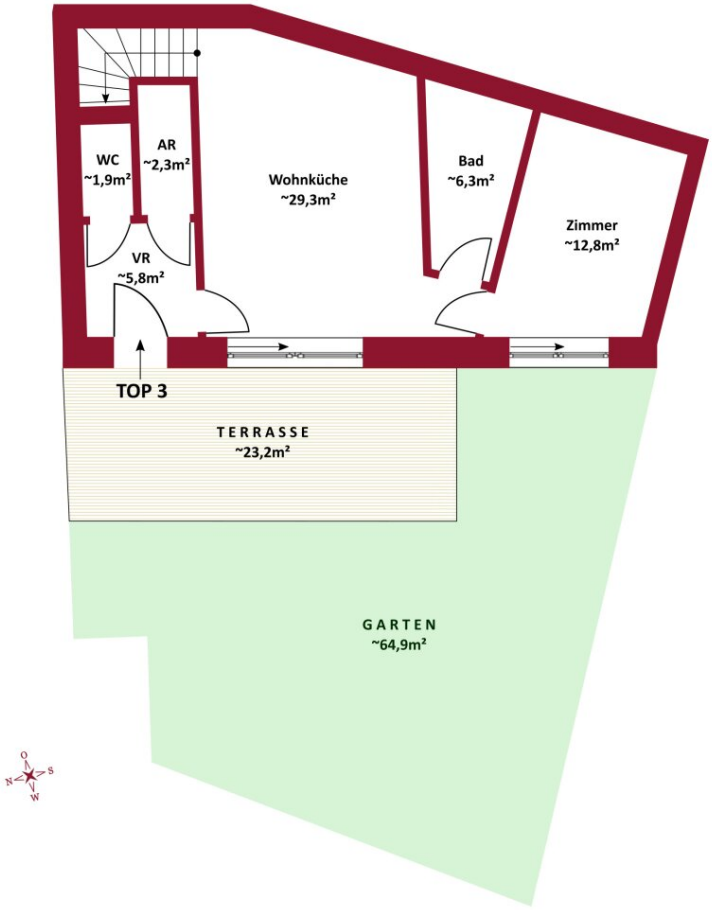
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

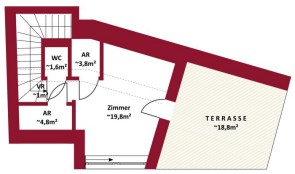
Ihr Ansprechpartner

Bettina Holzinger

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

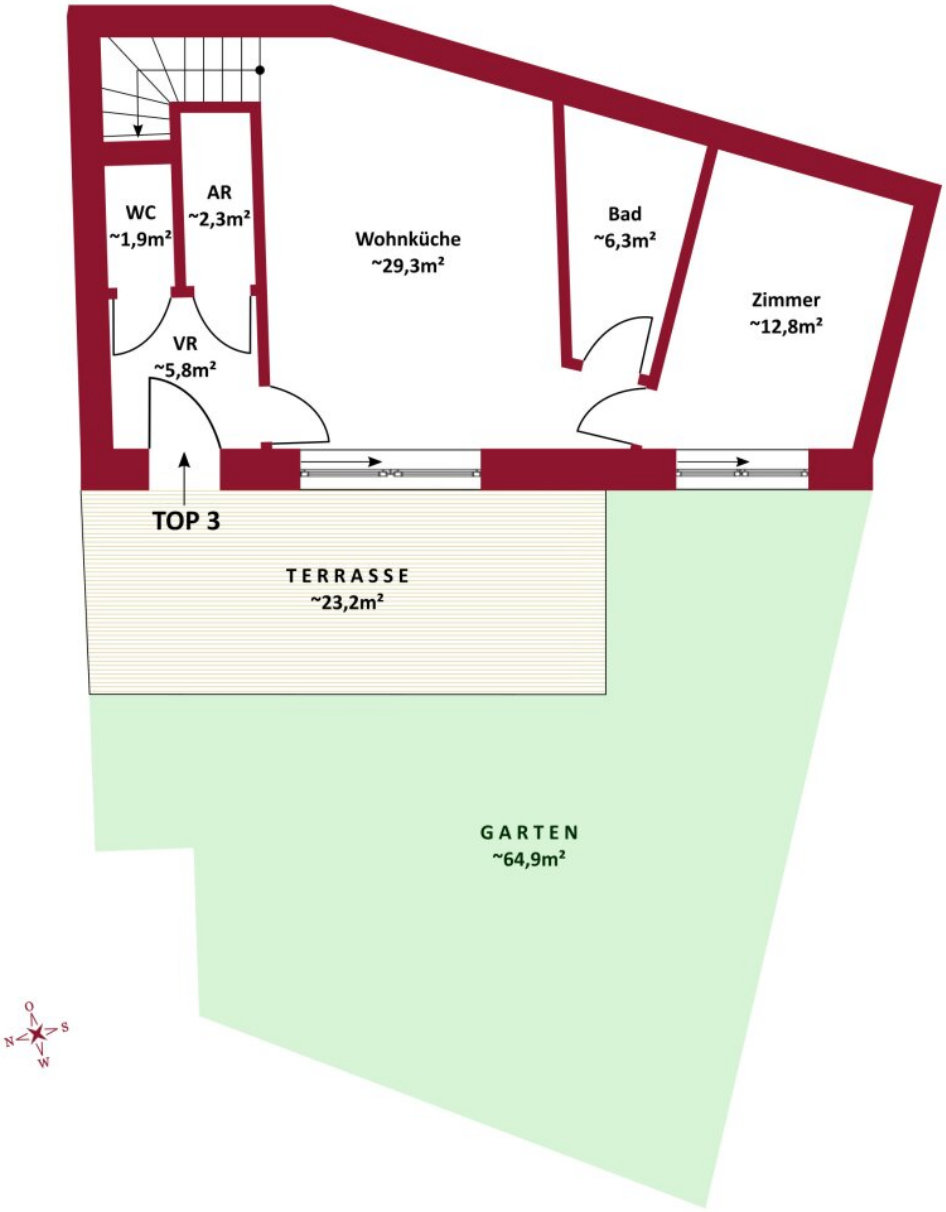
T +43 1 3709098

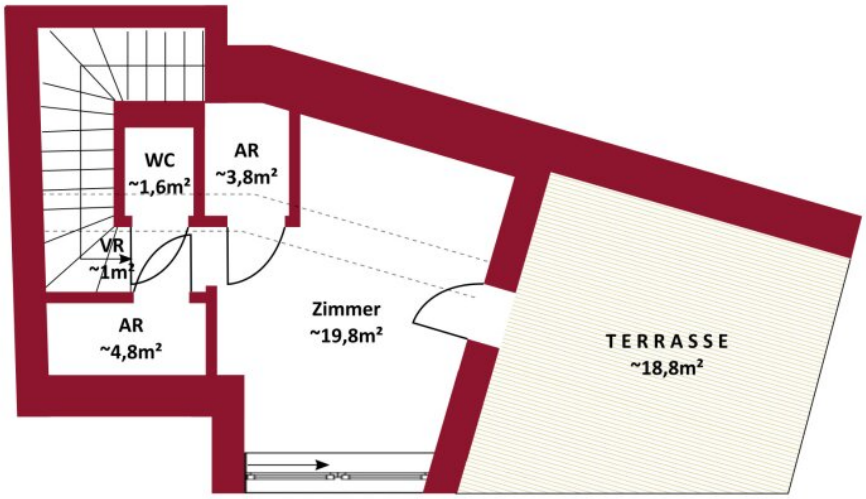

WC
~1,9m²
AR
~2,3m²
Wohnküche
~29,3m²
Bad
~6,3m²
Zimmer
~12,8m²
VR
~5,8m²
TOP 3
TERRASSE
~23,2m²
GARTEN
~64,9m²
O
S
N
W


WC
~1,4m²
AR
~3,8m²
VR
~1m²
AR
~4,8m²
Zimmer
~19,8m²
TERRASSE
~18,8m²

Erdgeschoß

Obergeschoß


WC
~1,9m²
AR
~2,3m²
Wohnküche
~29,3m²
Bad
~6,3m²
Zimmer
~12,8m²
VR
~5,8m²
TOP 3
TERRASSE
~23,2m²
GARTEN
~64,9m²
O
N
S
W


WC
~1,6m²
AR
~3,8m²
VR
~1m²
AR
~4,8m²
Zimmer
~19,8m²
TERRASSE
~18,8m²

O
N
S
W

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause auf zwei Ebenen – der perfekte Mix aus Gemeinsamkeit & Rückzug I Während im unteren Bereich das Herz des Familienlebens schlägt, bietet die obere Ebene Ruhe und Privatsphäre für jedes Familienmitglied

Top 3| 3 Zimmer | ca. 88 m² + 65 m² Garten und zwei Terrassen ca. 42 m²

Auf **Ebene 1** erwartet Sie der gemütliche, offen gestaltete **Wohnbereich** – das Herzstück für ihr gemeinsames Familienleben. Von hier aus gelangen Sie direkt in den Wohnbereich und weiter auf die Terrasse und **ihren eigenen großzügigen Garten.** Einfach durchatmen und die frische Luft, direkt aus der Natur des Wienerwalds, genießen. Außerdem finden Sie im unteren Bereich ein **Badezimmer mit Badewanne** und ein **Kinderzimmer.**

Ebene 2 ist der "Elternbereich" ihr absoluter privater Rückzugsbereich: ein großzügiges Schlafzimmer mit eigener ca. 19 m² Terrasse – **Privatsphäre wird hier wirklich großgeschrieben.**

Raumaufteilung:

Ebene 1:

- Vorraum: ca. 5,07 m²
- Wohnküche: ca. 29,31 m²
- Zimmer: ca. 12,78 m²
- Bad: ca. 6,26 m²
- WC: ca. 1,85 m²
- Abstellraum: ca. 2,73 m²
- **Garten: ca. 64,92 m²**

- **Terrasse: ca. 23,20 m²**

Ebene 2:

- Zimmer: ca. 19,83 m²
- WC: ca. 1,60 m²
- Abstellraum: ca. 3,37 m²
- Abstellraum: ca. 4,75 m²
- **Terrasse: ca. 18,78 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 **€ 1.294.000,00.**
- 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