Sonnige Terrasse und Eigengarten | Nähe Kahlenberg, Cobenzl & Beethovengang | ERSTBEZUG | Tiefgaragenplatz

Innenvisualisierung

Objektnummer: 17092

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,60 m²
Nutzfläche:	94,92 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	43,67 m²
Kaufpreis:	992.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

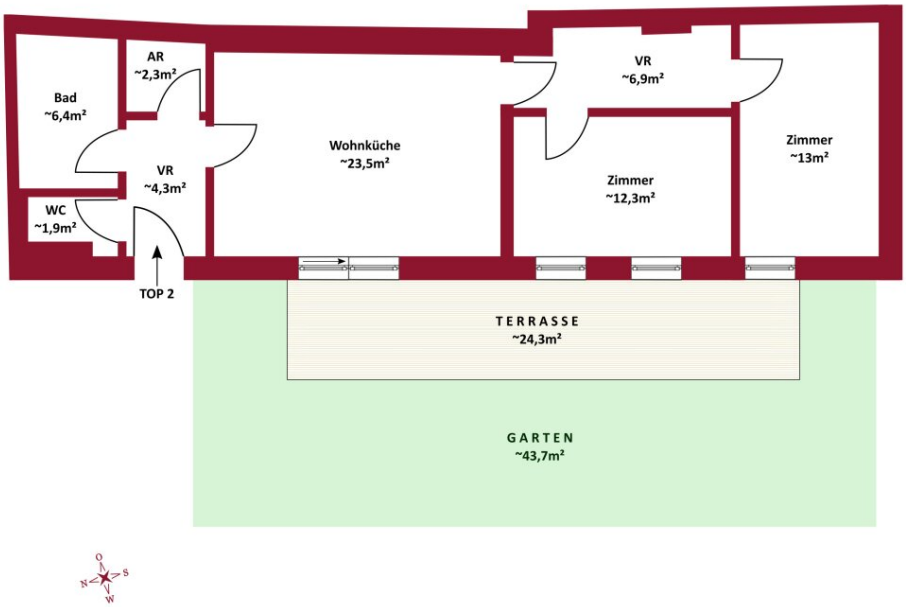
Bettina Holzinger

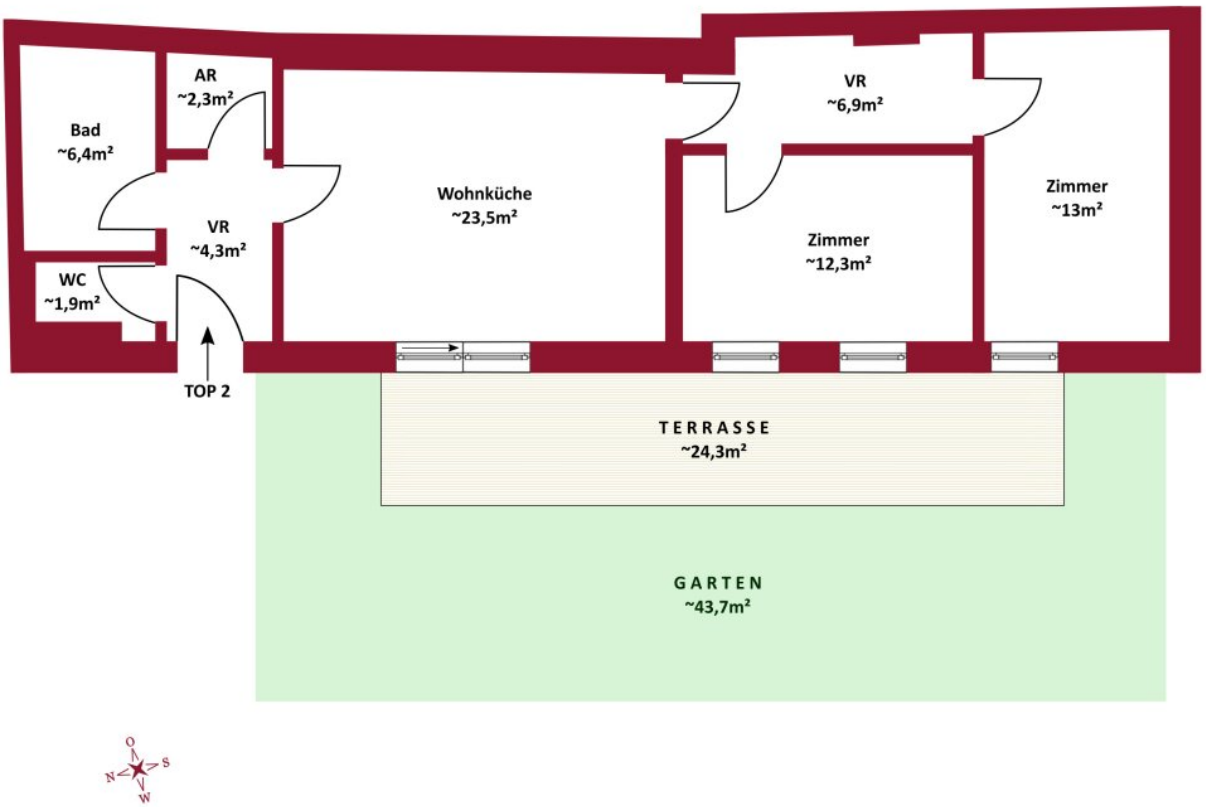
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098

H +43 664 :

Gerne steh
Verfügung.




Bad
~6,4m²
AR
~2,3m²
VR
~4,3m²
WC
~1,9m²
TOP 2
Wohnküche
~23,5m²
VR
~6,9m²
Zimmer
~12,3m²
Zimmer
~13m²
TERRASSE
~24,3m²
GARTEN
~43,7m²
O
N
S
W

Objektbeschreibung

Ihr Eigengarten mitten im 19. Bezirk. Wo wird Ihr neuer Lieblingsplatz in diesem begrünten Garten sein – auf der eigenen Yogafläche, im Hängesessel oder ganz entspannt in der gemütlichen Outdoor-Lounge?

Top 2 | 3 Zimmer | ca. 71 m² + ca. 44 m² Garten + ca. 24 m² Terrasse

Der Mittelpunkt der Wohnung ist die **helle Wohnküche**, die sich direkt zum **ca. 44 m² großen Eigengarten** öffnet, ob Frühstück im Grünen, Spielen im Freien oder entspannte Abende. Zusätzlich lädt die **ca. 24 m² sonnige Terrasse** dazu ein, jeden Sonnenstrahl zu genießen und den Alltag nach draußen zu verlegen. Zwei **gemütliche Schlafzimmer** bieten angenehme Rückzugsorte, während die **frische Luft aus den Wiener Hügeln** für ein natürliches Wohngefühl sorgt.

Ein **praktischer Abstellraum** bietet Platz für Sport- und Freizeitutensilien. **Separates WC** und **eigenes Badezimmer** runden das Angebot ab und sorgen für Komfort im täglichen Leben.

Ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen – perfekt für **Paare oder junge Familien**, die Ruhe, Natur und Wohnkomfort verbinden möchten.

Raumaufteilung:

- Vorraum: ca. 4,34 m²
- Wohnküche: ca. 23,53 m²
- Zimmer: ca. 12,27 m²
- Zimmer: ca. 13,02 m²
- Bad: ca. 6,41 m²
- WC: ca. 1,85 m²
- Flur: ca. 6,86 m²

- Abstellraum: ca. 2,32 m²

Außenfläche:

- Garten: ca. 43,67 m²

- Terrasse: ca. 24,32 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 **€ 992.000,00.**

- 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