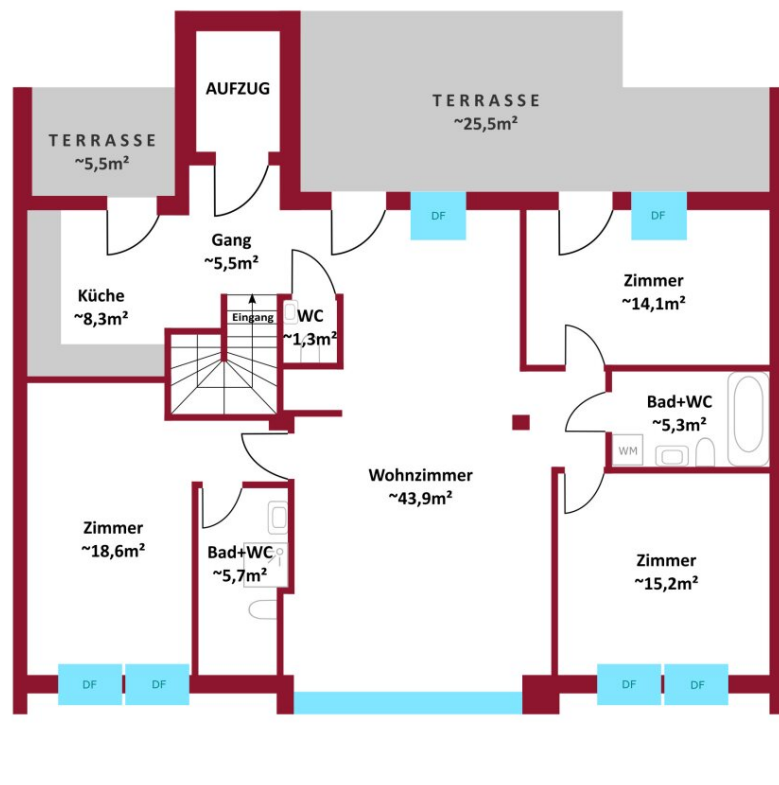


**Erstbezug: Altbau, Neubau, hofseitige Terrassen, Balkone, Loggien, Gärten, Schlüsselfertig.**



**Objektnummer: 14394**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	117,89 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	148,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	949.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



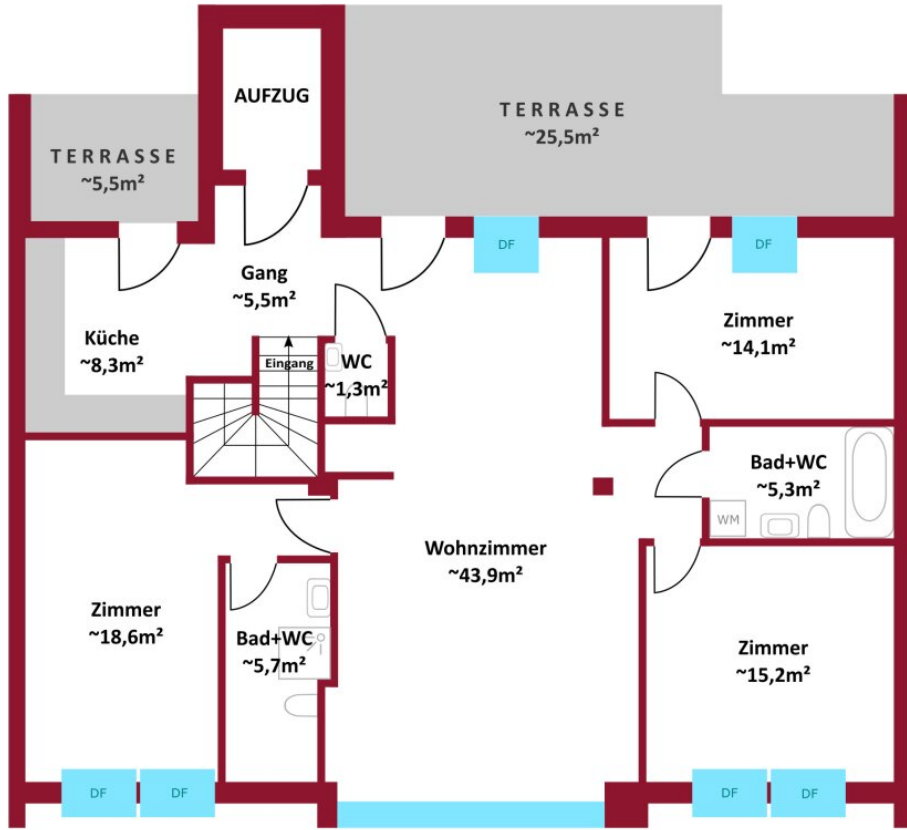
### **Sebastian Scheuermann**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 676 420 78 46

H +43 676 420 78 46

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



## Objektbeschreibung

Das außergewöhnliche Wohnprojekt gliedert sich in zwei Gebäude, wobei das vordere über eine ruhige Seitengasse erschlossen ist. Hier entstanden im Zuge des liebevollen Ausbaus und der Kernsanierung 13 exklusive Eigentumswohnungen sowohl traditionell sanierte Altbau- als auch innovative Penthouse-Wohnungen. Jede Wohnung zeugt von außergewöhnlichem Wohnkomfort, hochwertiger Ausstattung, durchdachten Raumkonzepten/Grundrissgestaltung und innenhofliegenden Außenflächen. Altbauwohnungen, die mit modernster Technik und feinsten Materialien komplett saniert wurden, bis hin zu den neu entstandenen Penthouse-Wohnungen:

- **Strukturell:** Ziegelmassivbauweise kombiniert mit 3-fach verglasten Glaselementen garantiert Langlebigkeit und hervorragende Energieeffizienz.
- **Exklusive Ausstattung:** Luftwärmepumpen von Daikin sorgen für ein optimales Raumklima durch Fußbodenheizung und moderne Fancoils Gebläsegeräte zur Kühlung.
- **Feinste Materialien:** Edles Eichenholzparkett, hochwertiges Feinsteinzeug oder Fliesen und Sanitärkeramik von Villeroy & Boch unterstreichen die Qualität Ihres neuen Zuhauses.
- **Außenbereiche:** Genießen Sie die Ruhe und Privatsphäre auf den innenhofliegenden, mit witterungsbeständigen WPC-Dielen ausgestatteten Außenflächen

Erfüllen Sie sich den Traum von einem Zuhause, das Tradition und Moderne, Stil und Funktion, Privatsphäre und Gemeinschaft perfekt vereint.

### Kurzinfo Ausführung & Ausstattung:

- Ziegelmassiv-Bauweise
- alle Glaselemente 3-fach Verglasung
- Aufzugsanlage: Fassungsvermögen bis zu 9 Personen
- Luftwärmepumpen der Firma Daikin

- Heizung mittels Fußbodenheizung
- Fancoils Gebläsegerät zur Kühlung
- Sanitärkeramik der Marke Villeroy & Boch
- Holzparkett aus Eiche
- großflächiges Feinsteinzeug oder Fliesen
- Außenflächen: witterungsbeständige WPC-Dielen

**Sonderwünsche können aktuell noch in gemeinsamer Absprache berücksichtigt werden.**

**Baubeginn:** Herbst 2023, kurz vor Fertigstellung

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision in Höhe von 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis an.**

**Gerne steht Ihnen Herr Sebastian Scheuermann für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0676 420 78 46](tel:06764207846) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin, so wie die Doppelmaklertätigkeit hin!

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

In neuem Glanz erstrahlt diese neu errichtete **ca. 117,89 m<sup>2</sup>** großzügige **4-Zi.-Penthouse-Dachgeschoss-Wohnung** und **direkt über einen Premium-Aufzug in die Wohnung fährt.** Die Penthouse-Wohnung hat eine exklusive Außenfläche von ca. 30,95m<sup>2</sup>. Eine perfekte Raumaufteilung - Küche extra mit eigener und zusätzlicher Außenfläche, jedes Zimmer getrennt voneinander begehbar, 2 Badezimmer, Wohnbereich mit raumhohen Glaselementen u.v.m. machen diese Wohnungen zu einen absoluten Highlight.

Die Beheizung erfolgt durch Fußbodenheizung mittels einer Luftwärmepumpe von Daikin, die zugleich für angenehme Kühlung sorgt. Die Badezimmer überzeugen mit hochwertigen Sanitärkeramiken von Villeroy & Boch. Elektrische Rollläden an den Balkontüren sowie

stilvolles Holzparkett vervollständigen dieses attraktive Angebot.

**Die 4 Zi. Wohnung teilt sich wie folgt auf:**

**2. DG:**

- Wohnzimmer, ca. 43,89 m<sup>2</sup>
- Gang, ca. 5,48 m<sup>2</sup>
- Küche, ca. 8,32 m<sup>2</sup>
- Badezimmer + WC, ca. 5,66 m<sup>2</sup>
- Badezimmer, ca. 5,32 m<sup>2</sup>
- WC, ca. 1,02 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1, ca. 15,19 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2, ca. 14,12 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3, ca. 18,62 m<sup>2</sup>
- Terrasse 1, ca. 5,45 m<sup>2</sup>
- Terrasse 2, ca. 25,5 m<sup>2</sup>

**Kostenübersicht:**

Verkaufspreis Wohnung: 998.300€

**Sonderwünsche können aktuell noch in gemeinsamer Absprache berücksichtigt werden.**

**Baubeginn:** Herbst 2023, kurz vor Fertigstellung

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision in Höhe von 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis an.**

**Gerne steht Ihnen Herr Sebastian Scheuermann für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 420 78 46 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin, so wie die Doppelmaklertätigkeit hin!

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap