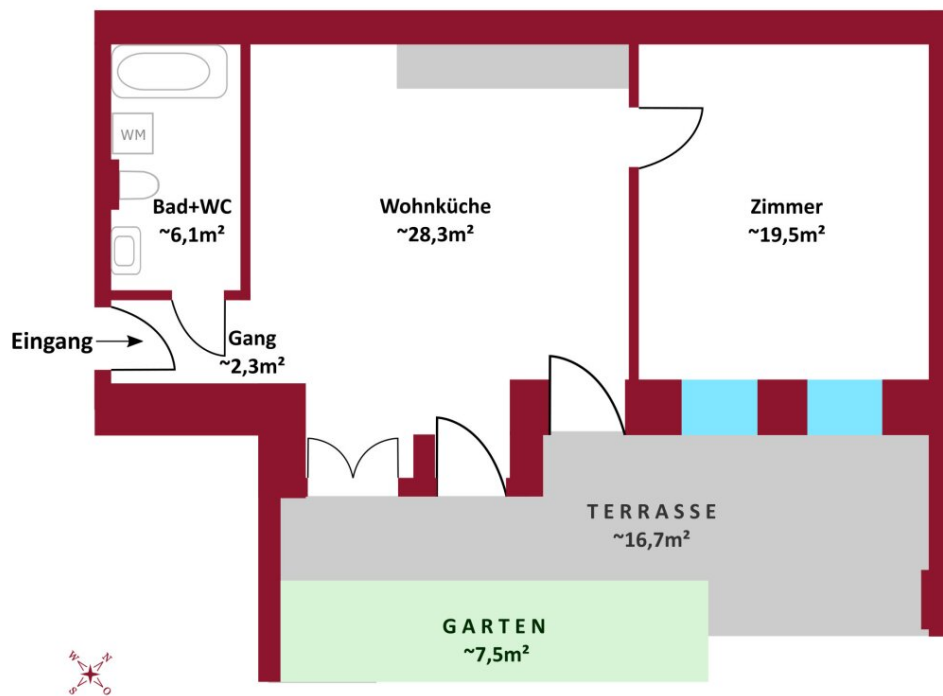


**Erstbezug: Altbau, Neubau, hofseitige Terrassen, Balkone,  
Loggien, Gärten, Schlüsselfertig.**



**Objektnummer: 14604**

**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>	56,26 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	84,64 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	7,65 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

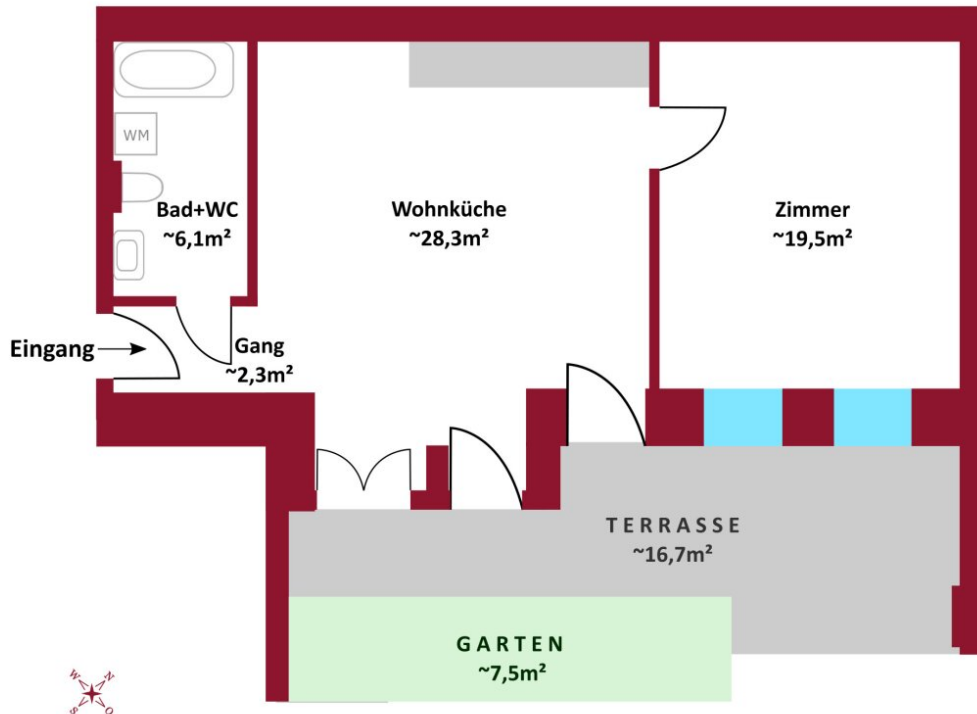


### **Sebastian Scheuermann**

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



## 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!

Diese **2-Zimmer-Gartenwohnung** mit ca. **56,26 m<sup>2</sup>** Wohnfläche und einer großzügigen Außenfläche von ca. **28,38 m<sup>2</sup>** erstrahlt in neuem Glanz und bietet ein einladendes Wohnambiente. Entdecken Sie die Vorzüge des weitläufigen **Gartens und der Terrasse**, die zusätzlichen Freiraum und Entspannungsmöglichkeiten bieten. Die Beheizung erfolgt mittels **Fußbodenheizung**, betrieben von einer hoch **effizienten Luftwärmepumpe** von Daikin, die gleichzeitig für angenehme Kühlung sorgt. Die Badezimmer sind mit **hochwertigen Sanitärkeramiken von Villeroy & Boch** ausgestattet, während stilvolles Holzparkett das attraktive Angebot abrundet.

**Die 2 Zi. Wohnung teilt sich wie folgt auf:**

## **EG:**

- Wohnküche, ca. 28,3 m<sup>2</sup>
- Badezimmer + WC, ca. 6,1 m<sup>2</sup>
- Zimmer, ca. 19,5 m<sup>2</sup>
- Gang, ca. 2,3 m<sup>2</sup>
- Terrasse, ca. 20,7 m<sup>2</sup>
- Garten, ca. 7,7 m<sup>2</sup>

Verkaufspreis Wohnung: **390.000,-- €**

**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