

**KLIMATISIERTE ERSTBEZUG Dachgeschosswohnung!:  
DIREKT AM OBEREN MÜHLWASSER I  
Gemeinschaftsgarten I I Neubauprojekt I Lift I  
Garagenstellplatz**



**Objektnummer: 15007**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	105,10 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	139,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	618.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



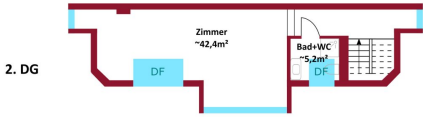
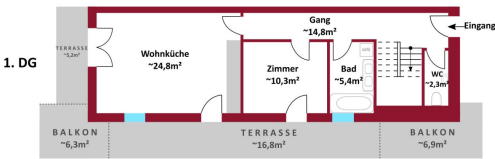
**Elina Strautmane**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

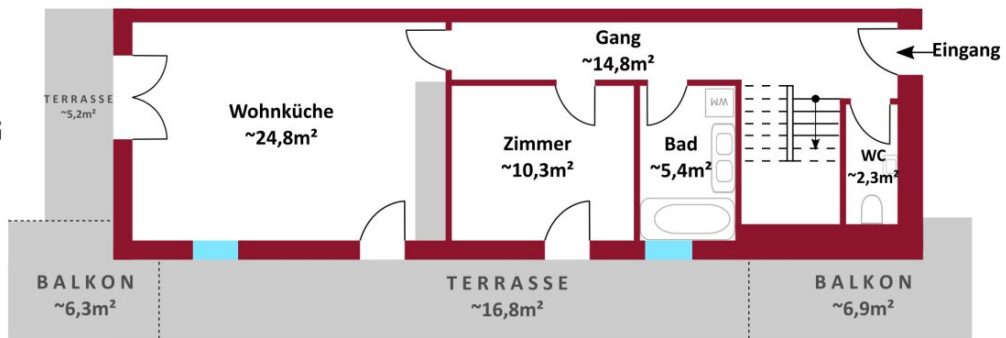
T +43 1 3709098  
H +43 660 3956969



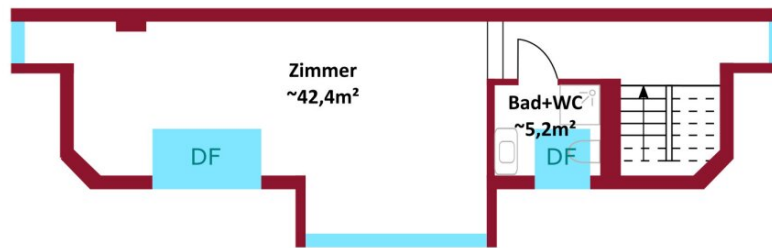




1. DG



2. DG



## Objektbeschreibung

Diese total **sonnige und helle** 3 Zimmer Dachgeschoss Maisonnette liegt direkt am oberen Mühlwasser. Das **Neubauprojekt** befindet sich in **grüner Ruhelage** beim **Nationalpark Donau-Auen** und in der Nähe von Donauinsel. In dieser Gegend können Sie sich zurückziehen, Spazierengehen, Sportliche Aktivitäten ausüben und einfach die schöne Natur genießen.

Die Fertigstellung des Projekts ist bereits abgeschlossen. Die 2 Maisonette Wohnungen werden schlüsselfertig (ohne Küche) angeboten. Gerne können wir auf Anfragen und gegen einen Aufpreis die Wohnung auf Ihre Wünsche umgestalten.

Die **modernen und energieeffizienten Dachgeschoss Maisonetten** verfügen über eine Gesamtwohnfläche von 105,10m<sup>2</sup> und präsentieren sich auf 2 Ebenen, mit einem guten Raumkonzept und **rundum Terrassen**. Beide verfügen über ein großzügiges Wohnzimmer, zwei weitere Zimmer, zwei Bäder sowohl mit Dusche als auch mit Badewanne und ein Gäste WC. Alle Räume sind **zentral begehbar** und ergeben somit eine optimale Wohnungsaufteilung. Die Wohnungen wurden mit Eichenparkett, zeitlosen Fliesen, **elektrischen Außenjalousien, Klimaanlage, Fußbodenheizung-und Kühlung** und 3-Fach verglasten Fenstern ausgestattet. Der **Ausblick ins Grüne** und das viele **Sonnenlicht** sorgen für eine wohnliche und einladende Atmosphäre.

### Das Projekt zeichnet sich durch folgende Punkte aus:

- direkt am oberen Mühlwasser
- Erstbezug
- große Terrassen
- grüne Ruhelage
- gute Verkehrsanbindung
- U2 schnell erreichbar

### **Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:**

- Gang, ca. 14,8 m<sup>2</sup>
- Wohnküche, ca. 24,8 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1, ca. 10,3 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2, ca. 42,4 m<sup>2</sup>
- Bad, ca. 5,4 m<sup>2</sup>
- WC, ca. 2,3 m<sup>2</sup>
- Bad+WC, ca. 5,2 m<sup>2</sup>

### **Freiflächen**

- Balkon ca. 6,9 m<sup>2</sup>
- Terrasse 16,8 m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 6,3 m<sup>2</sup>
- Terrasse ca. 5,2 m<sup>2</sup>



## Die Highlights:

- Vollwärmeschutzfassade
- 3-fach verglaste hochwertige Fenster
- elektrische Außenjalousien
- Eichenparkett
- Fußbodenheizung und Kühlung
- Klimaanlage im Obergeschoss
- Tiefgaragenstellplatz
- Grün-und Ruhelage
- Rundum Terrasse

## Kaufpreis:

**Top 12 schlüsselfertig = € 618.000,--**

**Top 9 schlüsselfertig = € 559.000,--**

**Zusätzlich** zur Wohnung kann ein **Stellplatz zum Kaufpreis von 25.000€** erworben werden.

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

## Öffentliche Verkehrsmittel

"Lobaugasse"- ca. 160m

Bus 93A

"Aspernstraße"-10 Minuten mit dem Autobus 93A

U-Bahn U2

Das absolute Highlight der Lage ist das **Naturerholungsgebiet** Donau-Auen und die Nähe zum oberen Mühlwasser. Alle Nahversorger wie Billa, Spar und Co. erreichen Sie in wenigen Autominuten.

**Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0660 3956 969](tel:06603956969) zur Verfügung.**

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

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

### Kinder & Schulen

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap