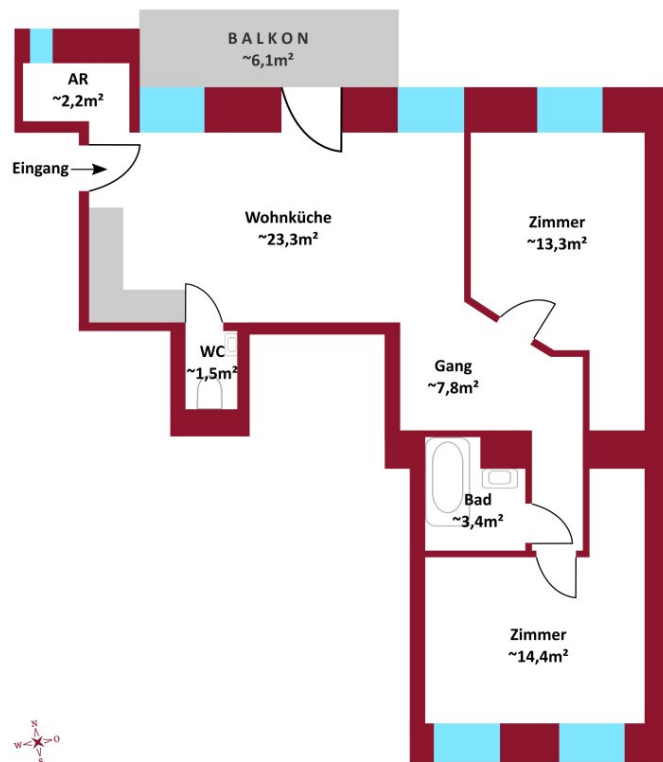


**Neubau/Erstbezug | Außenflächen: Terrassen, Balkone & Dachterrassen | Schlüsselfertig | Luftwärmepumpe inkl. Kühlung |**



**Objektnummer: 15056**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	65,82 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	71,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,19
<b>Kaufpreis:</b>	413.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

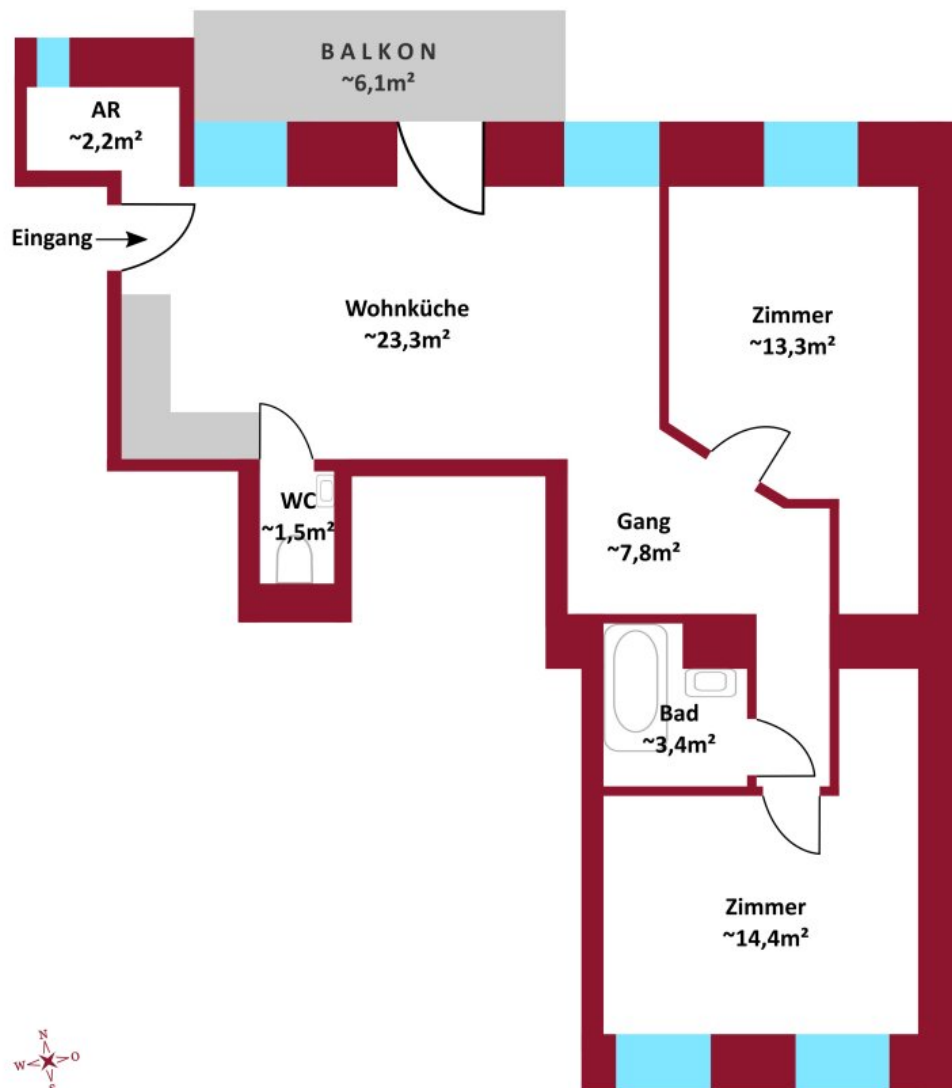
## Ihr Ansprechpartner



### **Benjamin Bornschein**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098



## Objektbeschreibung

### ***Erstbezug! Luftwärmepumpe inkl. Kühlung! Hochwertige Ausstattung! Ideale Raumaufteilung!***

Im Rahmen eines Dachgeschoss Ausbaus und einer umfassenden Kernsanierung wurden 15 Eigentumswohnungen geschaffen, die sowohl traditionell sanierte Altbauwohnungen als auch exklusive DG-Wohnungen umfassen. Zum Verkauf stehen Wohnungen verschiedenster Größen, die durch ein durchdachtes Raumkonzept und großzügige Außenflächen glänzen. Zudem bezaubert jede Wohneinheit durch ihre individuelle Luftwärmepumpe, die durch eine eigens regulierbare Fußbodenheizung sowie Kühlung in allen Wohn- und Schlafbereichen für die perfekte Raumtemperatur in allen Jahreszeiten sorgt. Durch den neu erbauten Fahrstuhl erreichen Sie alle Wohnung barrierefrei.

### ***Highlights und Ausstattung:***

- Luftwärmepumpe/Fußbodenheizung
- Kühlung in allen Wohn- und Schlafbereichen
- hochwertige Sanitäranlagen, u.a. der Firma Villeroy & Boch
- Kunststoff-Fenster mit Wärmeschutzglas, Scheibenverglasung, u.a. der Marke Velux
- Markisetten an den Schrägfenstern und Balkontüren mit elektrischen Rollläden
- Holzparkett aus Eiche
- witterungsbeständige WPC-Dielen für alle Balkone und Terrassen
- Kellerabteile

Die Wohnungen werden **schlüsselfertig ohne Kücheneinrichtung** verkauft!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie verzaubern. Ich freue mich darauf, Sie in Ihrem neuen Zuhause willkommen zu heißen!

**Gerne steht Ihnen Herr Benjamin Bornschein für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 181 08 567](tel:069918108567) zur Verfügung.**

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

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

***Wohnküche! Ideale Raumaufteilung! Erstbezug nach Kernsanierung! Luftwärmepumpe inkl. Kühlung! Hochwertige Ausstattung!***

Diese top ausgestattete 3-Zimmer Erstbezugs Wohnung nach Kernsanierung liegt im ersten Liftstock und erstreckt sich über ca. 65,82 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zudem glänzt die Wohnung über einen ca. 6,1 m<sup>2</sup> nördlich ausgerichteten Balkon. Die Wohnung verfügt über eine eigene Luftwärmepumpe, die über Fußbodenheizung betrieben wird und mit Kühlgeräten in allen Wohn- und Schlafbereichen auch an heißen Sommertagen für individuellen Komfort sorgt.

In der derzeitigen Bauphase besteht noch die Möglichkeit, individuelle Wünsche bezüglich der Raumaufteilung und Ausstattung zu berücksichtigen. Sie sollten jedoch nicht zu lange zögern, da diese Anpassungen nur noch für kurze Zeit möglich sind.

Das gesamte Projekt umfasst 15 Eigentumswohnungen. Während die Wohnungen im ersten und zweiten Stock umfassend saniert wurden, sind die in drei dadrüber liegenden Etagen komplett neu errichtet worden. Falls diese spezielle Wohnung nicht Ihren Vorstellungen entspricht, besteht die Möglichkeit, eine der anderen verfügbaren Wohnungen zu besichtigen.

***Aufteilung der insgesamt ca. 71,9 m<sup>2</sup> großen 3-Zimmer Dachgeschoss Wohnung:***

- Balkon: ca. 6,08 m<sup>2</sup>
  
- Wohnfläche: ca. 65,82 m<sup>2</sup>

- Wohnküche: ca. 23,3 m<sup>2</sup>
- Gang: ca. 7,8 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1: ca. 13,3 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: ca. 14,4 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 2,2 m<sup>2</sup>
- Bad: ca. 3,4 m<sup>2</sup>
- Toilette: ca. 1,5 m<sup>2</sup>

***Kosten:***

Kaufpreis: € 413.000,--

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

**Gerne steht Ihnen Herr Benjamin Bornschein für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 181 08 567](tel:069918108567) zur Verfügung.**

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

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap