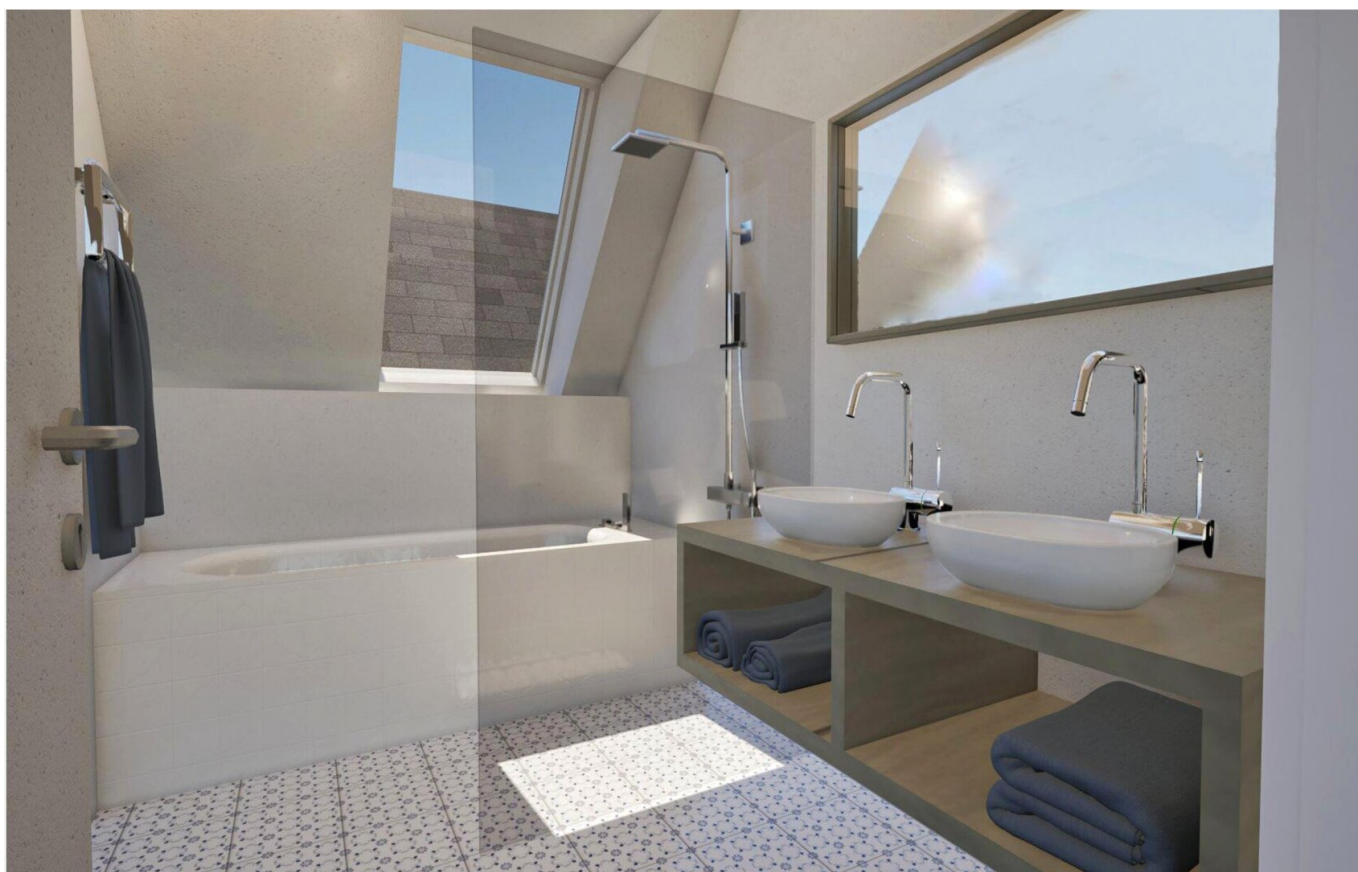


**ERSTBEZÜGE | Luftwärmepumpe | Klimaanlage | moderne  
Ausstattung | nach Ihren Wünschen anpassen |  
Top-Infrastruktur**



**Objektnummer: 15135**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1170 Wien,Hernals                       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 96,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 105,41 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 40,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,76                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 649.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

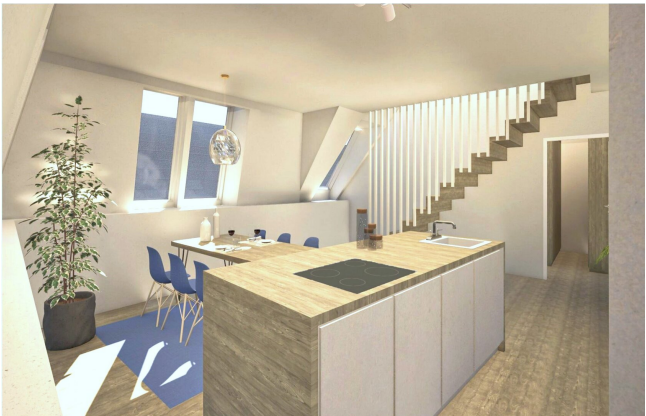
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

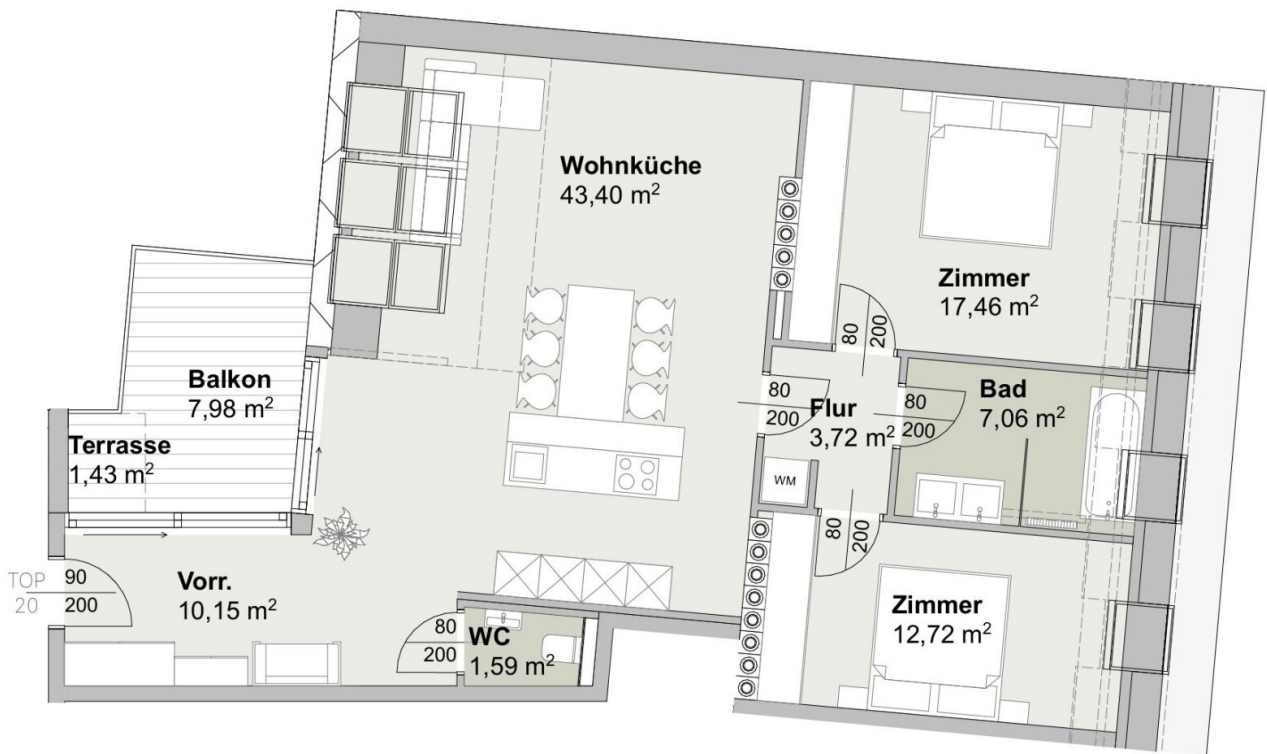


**Maja Arsic**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien







# Objektbeschreibung

## Neu, modern & urban

... präsentiert sich dieses **Neubauprojekt bestehend aus 5 exklusiven Dachgeschoss-Wohnungen mit Terrassen!**

Gelegen in einer **ruhigen Seitengasse eines der aufstrebendsten Vierteln von Hernalz**, in der Nähe der **Hernalser Hauptstraße sowie des Elterleinplatzes**, findet sich hier der **ideale Mix zwischen Ruhelage und einer Top-Infrastruktur**.

Jede Einheit überzeugt mit ihrem **einzigartigen Charme**, welcher durch **lichtdurchflutete Räume, ein einladendes Wohnkonzept und herrliche Freiflächen** unterstrichen wird.

Aufgrund der **attraktiven Lage, der modernen Ausstattung** sowie der **äußerst ansprechenden Grundrisse** eignen sich die Wohnungen **neben der Eigennutzung, auch ideal für die Vermietung** und stellen eine **zukunftsorientierte Wertanlage** dar.

Der Ausbau des Dachgeschosses startet demnächst.

Der Verkauf erfolgt nach dem Bauträgervertragsgesetz. Gerne beraten wir Sie dazu!

## Die Details im Überblick:

- Erstbezug nach Dachgeschoss-Ausbau
- 2 bis 4 Zimmer
- Wohnflächen ab ca. 59 m<sup>2</sup> bis ca. 111 m<sup>2</sup>
- jede Einheit hat eine eigene Freifläche
- schlüsselfertige Übergabe
- Echtholzparkettboden

- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- 3-fach verglaste Fenster
- Sicherheitseingangstüren
- außenliegender Sonnenschutz
- Aufzug im Haus
- einladend saniertes Stiegenhaus
- Möglichkeit individuelle Ausstattungs-Wünsche gegen Aufpreis auszuführen
- geplante Fertigstellung: voraussichtlich im 4. Quartal 2025

Wir weisen darauf hin, dass es im Zuge der Projekt-Realisierung zu geringfügigen Abweichungen bei der Ausstattung kommen kann.

#### **Die Einheiten im Überblick:**

- **Top 20:** 1. DG; 3 Zimmer; WFL: ca. 96,10 m<sup>2</sup>; Balkon + Terrasse insgesamt: ca. 9,41 m<sup>2</sup>; 649.000,-- Euro
- **Top 21:** 1.+2. DG; 4 Zimmer; WFL: ca. 111,53 m<sup>2</sup>; Terrasse: ca. 26,09 m<sup>2</sup>; 749.000,--

Euro

- **Top 22:** 1. DG: 3 Zimmer; WFL: ca. 68,65 m<sup>2</sup>; Terrasse: ca. 8,74 m<sup>2</sup>; 498.000,-- Euro
- **Top 23:** 2. DG: 2 Zimmer; WFL: ca. 59,75 m<sup>2</sup>; Terrasse: ca. 7,77 m<sup>2</sup>; 398.000,-- Euro
- **Top 24:** 2. DG: 2 Zimmer; WFL: ca. 58,78 m<sup>2</sup>; Terrasse: ca. 5,65 m<sup>2</sup>; 378.000,-- Euro

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

### **Wohnung Top 20**

Aufgrund ihres **sehr guten Grundrisses** eignet sich die Wohnung **sowohl für eine Familie als auch für eine WG** optimal!

Auf einer **Wohnfläche von ca. 96 m<sup>2</sup>** erwartet Sie **folgende Raumaufteilung:**

- geräumiges Vorzimmer mit ausreichend Platz für Vorzimmermöbel
- einladend offene und lichterfüllte Wohnküche mit Ausgang auf den gemütlichen Balkon
- Vorraum, aus welchem die Schlafzimmer und das Bad begehbar sind
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschbecken
- separates WC mit Handwaschbecken



Änderungswünsche können im Zuge der Bauphase noch berücksichtigt werden.

Wir weisen darauf hin, dass die Visualisierungen nicht unbedingt die jeweilige Wohnung darstellen.

### **Die Lage:**

#### **Urban & ruhig!**

Einen Katzensprung entfernt steht Ihnen der **Lidlpark mit verschiedenen Freizeitangeboten** zur Verfügung. Zwei Straßen weiter ist auch schon die **Hernalser Hauptstraße** erreicht.

In der unmittelbaren Nachbarschaft erwartet Sie **ein einladendes Gastronomieangebot, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie eine tolle öffentliche Verkehrsanbindung.**

#### **Straßenbahn:**

9, 42, 43 ca. 350m

#### **Bus:**

10A, 42A ca. 600m

#### **U-Bahn:**

U6 Alser Straße ca. 1,2km

**Kindergarten** ca. 350m

**Volksschule** ca. 500m

**Gymnasium** ca. 750m

**Billa** ca. 400m

**Lidl und Hofer** ca. 650m

**Lidlpark** ca. 200m

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap