

**Erstbezug im neugebauten DG | Luftwärmepumpe | Grenze  
zum 3. Bezirk - Arsenal | Außenfläche mit Weitblick &  
Innenhoflage | 3-fach Verglasung mit  
Sonnenschutzelementen | Schlüsselfertig**



**Objektnummer: 15289**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	65,33 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	74,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,36 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,59
<b>Kaufpreis:</b>	380.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

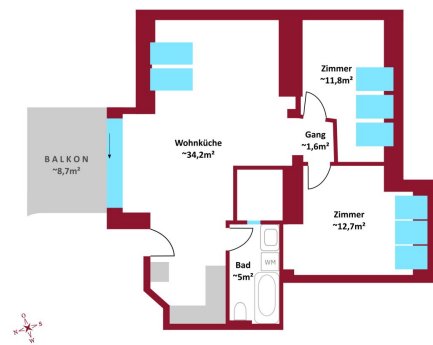


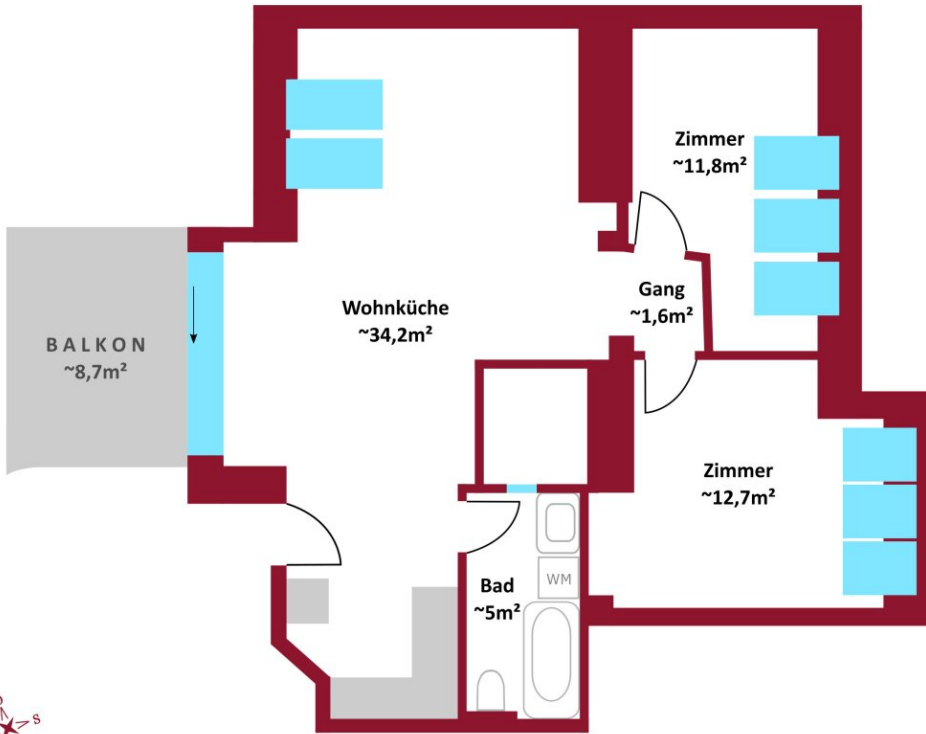
**Benjamin Bornschein**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098







## Objektbeschreibung

Im Zuge eines Dachgeschossausbau ist die Erstbezug 3 Zi. Wohnung im 2. Dachgeschoss entstanden. Die Wohnung mit einer Wohnfläche von 65,33m<sup>2</sup> bietet von ihrem 8,7m<sup>2</sup> großen Balkon in ruhiger Innenhoflage, eine wunderschöne Weitsicht über den Dächern Wiens und ist barrierefrei über einen Lift erreichbar. Durch die eingebaute Luftwärmepumpe und die 3fach Verglasung aller Glaselemente + Sonnenschutz bietet die Wohnung optimale Energieeffizienz. Die Wohnküche und die zwei Schlafzimmer werden mit hochwertigem Eichenparkettboden und die Sanitärräume mit Feinstein ausgestattet.

**Die 3 Zi. DG- Wohnung mit ca. 65,33 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 8,70 m<sup>2</sup> Balkon teilt sich wie folgt auf:**

- Balkon, ca. 8,70 m<sup>2</sup>
- Wohnküche, ca. 34,16 m<sup>2</sup>
- Badezimmer inkl. WC, Badewanne, ca. 4,95 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer, ca. 11,80 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer, ca. 12,86 m<sup>2</sup>

### **Kurzinfo Ausführung & Ausstattung:**

- Niedrigenergiehaus: HWB Klasse A, fGEE Klasse A+
- Balkon inkl. Wasser- und Stromanschluss
- Fußbodenheizung / Luftwärmepumpe (exklusiv für die DG-Wohnungen)
- Klimaanlage in allen Wohn- und Schlafräumen
- Kunststoff-Fenster/Glaselemente mit 3-fach Verglasungen, u.a. der Marke Velux

- Sonnenschutzelemente aller Glaselemente, u.a. elektrische Raffstores
- Holzparkett Eiche in allen Wohn-und Schlafräumen
- Hochwertige Sanitäreinrichtungen, u.a. der Marke Villeroy & Boch
- Feinsteinzeug oder Fliesen in den Sanitärräumen
- Witterungsbeständiger WPC - Belag (Balkone/Terrassen)
- Neue Aufzugsanlage (barrierefreier Zugang zu den Wohnungen)
- Kellerabteile

**Sonderwünsche können gerne in gemeinsamer Absprache berücksichtigt werden.**

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

Verkaufspreis der Wohnung beträgt: 380.000,-- Euro

- **Betriebskosten:** ca. 138,74 Euro + 10% USt.
- **Instandhaltungsrücklage:** ca. 58,75 Euro
- **Energieausweis:** HWB 23,36 kWh/m<sup>2</sup>a, Klasse A, fGEE 0,591 Klasse A+

**Baubeginn:** Herbst 2020, kurz vor Fertigstellung

**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!

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap