

**Direkt am Marchfeldkanal | Einzigartige Wohnungen mit
Außenflächen - und hauseigener Garage,
Luftwärmepumpe & u. a. Klimaanlage**



Wohnung

Objektnummer: 15295

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Wohnfläche:	47,10 m ²
Nutzfläche:	57,40 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	360.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Josephiné Zender

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +436769400834



Ringsmuth Immobilien GmbH
Mühlweg 13
1210 Wien

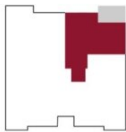
Top 5 - Obergeschoss

Wohnfläche: ca. 47,1 m²
Balkon: ca. 10,3 m²

Vorraum ca. 5,1 m²
Wohnküche ca. 23,6 m²
Zimmer ca. 13,6 m²
Bad ca. 3,3 m²
WC ca. 1,5 m²

Übersicht

Ihr Partner für professionelle Immobilienvermittlung,
Projektentwicklung und Investmentberatung.



Objektbeschreibung

The Waterline – Ihr neues Zuhause in 1210 Wien

„The Waterline“ steht für modernes Wohnen mit höchstem Komfort und erstklassiger Ausstattung. Mit Wohnungsgrößen von ca. 35 m² bis ca. 140 m² bietet dieses außergewöhnliche Projekt für Singles, Paare und Familien die passende Lösung. Alle Wohnungen verfügen über großzügige Außenflächen wie Balkone, Terrassen oder Gärten, die zusätzlichen Wohnkomfort schaffen.

Die Wohnungen im „The Waterline“ bieten eine Ausstattung, die höchste Ansprüche erfüllt:

- **Klimavorbereitung und u.a. Klimaanlage** für individuellen Wohnkomfort
- **Luftwärmepumpe von Vaillant mit Fußbodenheizung** – energieeffizient und angenehm
- **Einbruchshemmende WK3-Eingangstüren** – für maximale Sicherheit
- **Holzumfassungszarge & flächenbündige Türen** mit verdeckt liegenden Bändern
- **3-fach verglaste Kunststoffalufenster** – sorgen für Ruhe und Wärmeisolierung
- **Außenliegende elektrische Raffstores & Hitzeschutz bei Veluxfenstern** – komfortabel steuerbar
- **Edler Eichenparkett im Landhausdielen-Design** – langlebig und stilvoll
- **Feinsteinzeug in 60x120 cm** – modern und hochwertig in allen Nassräumen
- **Premium-Armaturen von Hansgrohe** – elegant und funktional
- **Maßgefertigte Duschkabinen** – perfekt integriert in die Raumgestaltung

- **Luxuriöse freistehende Badewannen von Villeroy Boch** in ausgewählten Einheiten
- **Tiefgarage mit Vorbereitung für E-Ladestationen** – nachhaltig und zukunftssicher
- **Kellerflächen**

Wohnkomfort auf höchstem Niveau

„The Waterline“ verbindet durchdachte Raumkonzepte mit hochwertigen Materialien, um ein modernes und stilvolles Zuhause zu schaffen. Jede Einheit bietet ein individuelles Wohnerlebnis, das keine Wünsche offenlässt.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in „The Waterline“. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten!

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

Gerne steht Ihnen Frau Josephine Zender für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [+436769400834](tel:+436769400834) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser familiäres Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin, so wie die Doppelmaklertätigkeit hin!

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Gemütlichkeit trifft Design: Ihr neues Zuhause mit Balkon und Klimaanlage

TOP 05:

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 47,1 m² alles, was Sie für ein gemütliches und funktionales Zuhause benötigen. Der großzügige Balkon (ca. 10,3 m²) erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft Platz für Ihre persönliche Wohlfühloase.

Eingangsbereich: Die hochwertige Kunex-Sicherheitstür (WK3) öffnet sich in einen großzügigen Vorraum, der mit ausreichend Platz für eine Garderobe überzeugt. Hier beginnt Ihr Weg in eine Wohnung, die durch Funktionalität und Eleganz besticht.

Wohnküche: Der ca. 23,6 m² große Wohnbereich ist perfekt für ein offenes Raumkonzept gestaltet. Eine große Fensterfront mit bodentiefen Hebe-Schiebetüren sorgt für viel Tageslicht und einen harmonischen Übergang zum Balkon. Hier können Sie eine gemütliche Wohnlandschaft und eine Ess- oder Arbeitsecke ganz nach Ihren Vorstellungen gestalten.

Zimmer: Ein geschickt integrierter Schlafbereich bietet ausreichend Platz für ein komfortables Bett und einen Kleiderschrank, ohne den Raum zu überladen. Hier genießen Sie Privatsphäre und eine klare Struktur zwischen Wohnen und Schlafen.

Badezimmer: Das modern gestaltete Badezimmer ist mit hochwertigen Armaturen von Hansgrohe, einer geräumigen Dusche und einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Die großformatigen Fliesen (60x120 cm) verleihen dem Raum einen eleganten Touch.

Balkon: Der ca. 10,3 m² große Balkon lädt zu entspannten Stunden ein. Ob Sie einen kleinen Kräutergarten anlegen oder die Sonne bei einer Tasse Kaffee genießen möchten – dieser Außenbereich bietet Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Technik: Die Wohnung wird über eine nachhaltige Luftwärmepumpe beheizt, die mit einer Fußbodenheizung kombiniert ist. Elektrische Raffstores an allen Fenstern und eine Klimaanlage sorgen für zusätzlichen Komfort.

Ausstattung: Hochwertiger Eichenparkett und dreifach verglaste Fenster schaffen ein modernes und behagliches Wohngefühl. Die durchdachte Planung und die klare Linienführung machen diese Wohnung zu einem echten Wohlfühlort.

Die Wohnung überzeugt durch modernes Design, hochwertige Materialien und einen großzügigen Balkon, der den urbanen Wohnkomfort abrundet.

Kostenübersicht:

Verkaufspreis Wohnung für Eigennutzer: 360.000 €

Anlegerpreis: Euro 325.000,-- (zzgl. 20% Ust)

Monatliche Betriebskostenvorschreibung: 90,09 € inkl. Ust

Monatliche Reparatur Rücklage: 22,57 €

Monatliche Heizkosten, Warmwasser, Kaltwasser: 46,39 € inkl. Ust

Ein Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich für 35.000 € pro Stellplatz erworben werden.

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

Gerne steht Ihnen Frau Josephine Zender für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0676 9400 834](tel:06769400834) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser familiäres Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin, so wie die Doppelmaklertätigkeit hin!

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap