

**Lichtdurchfluteter Wohnraum mit Balkon |
Luftwärmepumpe | Eichenparkett - hauseigene Tiefgarage**



Wohnung

Objektnummer: 15314

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:	325.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

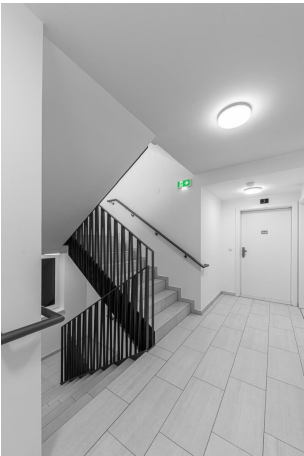


Josephin  Zender

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +436769400834







Ringsmuth Immobilien GmbH
Mühlweg 13
1210 Wien

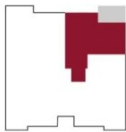
Top 5 - Obergeschoss

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

Diese wunderschöne **2-Zimmer-Wohnung** im Neubauprojekt *The Waterline* in 1210 Wien, lässt Wohnträume wahr werden! Mit einer großzügigen **Wohnfläche** von **ca. 47,1 m²** und einem wunderschönen **Balkon von ca. 10,3 m²** bietet diese Wohnung ein **perfektes Zusammenspiel** aus Komfort, Stil und moderner Funktionalität.

Der erste Eindruck begeistert: Warme Eichenparkettböden im Landhausdielen-Design schaffen eine einladende Atmosphäre, während die 3-fach verglasten Kunststoff-Alu-Fenster für eine ruhige, entspannte Wohnumgebung sorgen. Für die heißen Sommermonate ist bereits eine Klimavorbereitung vorhanden, die Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihr Wohlfühlklima individuell zu gestalten.

Die Ausstattung setzt neue Maßstäbe: Außenliegende elektrische Raffstores bieten nicht nur effektiven Sonnenschutz, sondern sind auch bequem steuerbar. Das Badezimmer besticht mit modernem Feinsteinzeug in elegantem 60x120 cm-Format, Premium-Armaturen von Hansgrohe und einer maßgefertigten Duschkabine, die den Raum durch ihr durchdachtes Design perfekt ergänzt.

Ein besonderes Highlight ist die **energieeffiziente Luftwärmepumpe von Vaillant**, die in Kombination mit einer Fußbodenheizung für ein angenehmes Wohnklima sorgt – zu jeder Jahreszeit. Die Wohnungseingangstür entspricht der Widerstandsklasse WK3.

Das Herzstück der Wohnung ist die offene Wohnküche mit ca. 23,6 m², die genügend Raum für Ihre individuellen Wohnideen bietet. Vom lichtdurchfluteten Wohnbereich gelangen Sie direkt auf den großzügigen Balkon – Ihr neuer Lieblingsplatz für entspannte Stunden im Freien. Das Schlafzimmer mit ca. 13,6 m² bietet Rückzug und Ruhe, während Vorraum, Badezimmer und WC die perfekte Abrundung dieses Wohntraums darstellen.

Nachhaltigkeit und Komfort werden großgeschrieben: Eine Tiefgarage mit Vorbereitung für E-Ladestationen und ein eigenes Kellerabteil bieten moderne Lösungen für Ihr tägliches Leben.

Diese Wohnung verbindet stilvolles Design, hochwertige Materialien und ein Wohnkonzept, das Ihre Bedürfnisse in den Mittelpunkt stellt.

Kostenübersicht:

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

Eigennutzerpreis: Euro 360.000,--

Diese Wohnung kann wahlweise als Eigennutzerwohnung (Eigenbedarf bzw. Vermietung ohne

Option des Vorsteuerabzugs) oder als Anlage- / Vorsorgewohnung mit Umsatzsteuerausweisung gekauft werden.

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.

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 wirtschaftliches 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