

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



Außenfläche

Objektnummer: 15297

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Wohnfläche:	93,13 m ²
Nutzfläche:	127,50 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	800.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Josephiné Zender

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +436769400834



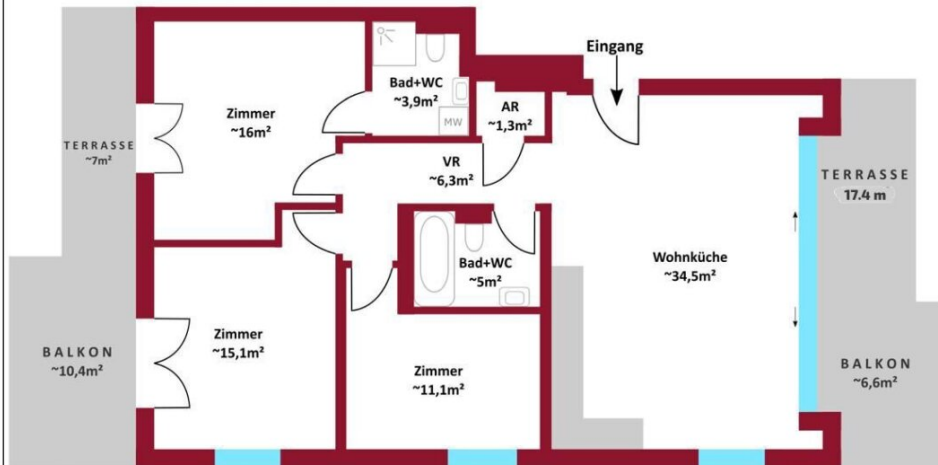
Top 7 - 1. Dachgeschoss

Wohnfläche: ca. 93,1 m²
Balkon: ca. 17 m²
Terrasse: ca. 17,3 m²

Vorraum ca. 6,3 m²
Wohnküche ca. 34,5 m²
Abstellraum ca. 1,3 m²
Zimmer 1 ca. 11,1 m²
Zimmer 2 ca. 15,1 m²
Zimmer 3 ca. 16 m²
Bad 1 ca. 5 m²
Bad 2 ca. 3,9 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 wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Exklusive Wohnung: 4-Zimmer mit Terrasse und Balkon

TOP 07:

Erleben Sie modernes Dachgeschosswohnen, das keine Wünsche offenlässt. Auf ca. 93,1 m² Wohnfläche bietet diese Wohnung eine besondere Mischung aus stilvollem Design, durchdachten Details und herrlichem Freiraum zwei Außenflächen.

- **Wohnküche:** Die ca. 34,5 m² große Wohnküche bildet das Herzstück dieser Wohnung und lädt mit ihrem lichtdurchfluteten Ambiente zum Verweilen ein. Stellen Sie sich vor, wie durch die bodentiefen Schiebetüren das sanfte Licht der Sonne den Raum erfüllt, während sich die großzügige Terrasse wie eine natürliche Erweiterung des Wohnraums eröffnet. Ob gemütliche Dinner mit Freunden oder entspannte Stunden bei einem Glas Wein – dieser Raum verbindet Komfort und Stil auf besondere Weise.
- **Zimmer:** Drei vielseitig nutzbare Zimmer bieten Ihnen Raum für individuelle Gestaltung. Jedes Zimmer wird durch großzügige Fenster mit natürlichem Licht durchflutet, das den Räumen eine warme und behagliche Atmosphäre verleiht. Hier finden Sie den perfekten Rückzugsort, um den Tag hinter sich zu lassen.
- **Badezimmer:** Das Hauptbad ist ein Ort der Entspannung, ausgestattet mit einer eleganten Dusche und edlen Armaturen von Hansgrohe. Hochwertiges Feinsteinzeug sorgt für ein luxuriöses Ambiente. Das Bad im Masterbedroom ist mit einer maßgeschneiderten Badewanne ausgestattet und bietet einen privaten Rückzugsort, der zusätzlichen Komfort und Privatsphäre bietet.
- **Außenflächen:** Die sonnige Terrasse, die direkt von der Wohnküche zugänglich ist, wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier an warmen Sommermorgen Ihr Frühstück genießen oder laue Abende bei Kerzenschein verbringen. Der zusätzliche weitere Außenbereich ergänzt diesen Traum von Freiraum und bietet Ihnen einen Rückzugsort für Ruhe und Entspannung – eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und privater Wohlfühloase.
- **Technik:** Die nachhaltige Luftwärmepumpe sorgt in Verbindung mit der angenehmen Fußbodenheizung für ein modernes und umweltfreundliches Wohnklima. Elektrische Raffstores und die vorbereitete Klimaanlage bieten Ihnen höchsten Komfort, angepasst an jede Jahreszeit.
- **Ausstattung:** Hochwertige Materialien wie edler Eichenparkett und großformatige Fliesen unterstreichen das zeitlose Design dieser Wohnung. Raumhohe Fenster lassen das Licht frei fließen und machen jeden Winkel zu einem Wohlfühlort.

Diese Dachgeschosswohnung beeindruckt mit ihrer offenen Gestaltung, lichtdurchfluteten Räumen und einer nahtlosen Verbindung von Innen- und Außenbereichen – ein Zuhause, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Kostenübersicht:

Verkaufspreis Wohnung für Eigennutzer: 800.000 €

Anlegerpreis: Euro 725.000,-- (zzgl. 20% Ust)

Monatliche Betriebskostenvorschreibung: 178,18 € inkl. Ust

Monatliche Reparatur Rücklage: 48,91 €

Monatliche Heizkosten, Warmwasser, Kaltwasser: 91,75 € 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 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