

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



Außenansicht

Objektnummer: 15292

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Wohnfläche:	74,23 m ²
Nutzfläche:	220,70 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	113,42 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	625.000,00 €
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

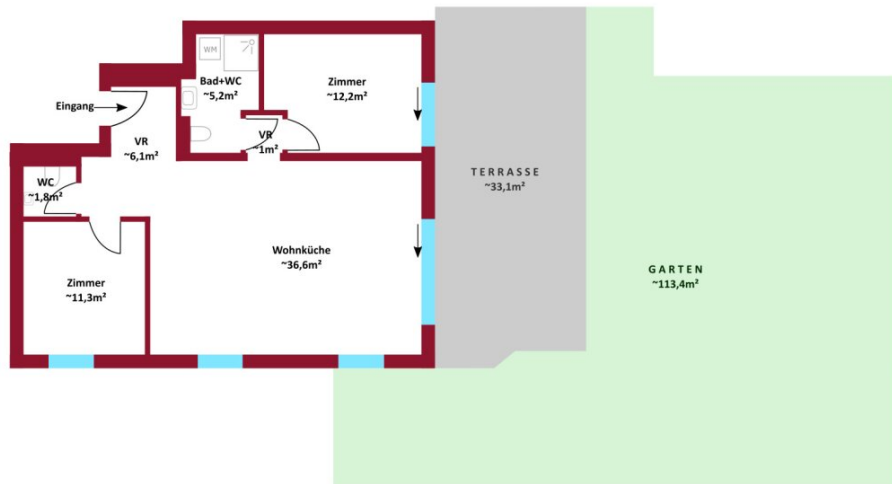
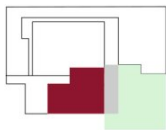
Top 2 - Gartengeschoß

Wohnfläche: ca. 74,2 m²
Terrasse: ca. 33,1 m²
Garten: ca. 113,4 m²

Wohnküche ca. 36,6 m²
Vorraum 2 ca. 1 m²
Zimmer 1 ca. 12,2 m²
Zimmer 2 ca. 11,3 m²
Bad + WC ca. 5,2 m²
Vorraum 1 ca. 6,1 m²
WC ca. 1,8 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!

Wohnen im Grünen: Stilvolle Gartenwohnung mit Terrasse

TOP 02:

Entdecken Sie die perfekte Balance aus modernem Wohnen und natürlichem Rückzugsort: Diese 3-Zimmer-Gartenwohnung begeistert mit einem einzigartigen Zusammenspiel aus lichtdurchfluteten Räumen, hochwertiger Ausstattung und einer großzügigen Freifläche. Der idyllische Garten (ca. 113,4 m²) und die einladende Terrasse (ca. 33,1 m²) machen diese Wohnung zu Ihrem persönlichen Traum.

- **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:** Die offene Wohnküche (ca. 36,6 m²) ist das Herzstück der Wohnung. Große, bodentiefe Fenster schaffen eine helle und einladende Atmosphäre. Der Zugang zur Terrasse und zum Garten erweitert den Wohnbereich ins Freie – ideal für gesellige Stunden oder entspannte Abende.
- **Schlafzimmer:** Zwei gut geschnittene Schlafzimmer (ca. 12,2 m² und 11,3 m²) bieten Flexibilität – eines davon mit Blick und direktem Zugang zum Garten, perfekt für ein Hauptschlafzimmer oder Kinderzimmer.
- **Bad und WC:** Das Badezimmer ist mit hochwertigen Produkten von Villeroy & Boch sowie Hansgrohe ausgestattet und verfügt über eine maßgeschneiderte Dusche. Ein separates WC mit Handwaschbecken bietet zusätzlichen Komfort.
- **Außenflächen:** Die große Terrasse (ca. 33,1 m²) und der gepflegte Garten (ca. 113,4 m²) schaffen ein Gefühl von Ruhe und Privatheit – der perfekte Ort für Sonnenbäder, Gartengestaltung oder Spielmöglichkeiten.
- **Technik:** Die Wohnung wird über eine umweltfreundliche Luftwärmepumpe beheizt. Eine Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima. Elektrische Raffstores an allen Fenstern sowie eine Klimavorbereitung bieten zusätzlichen Komfort.

Diese Wohnung verbindet modernen Wohnkomfort mit einer idyllischen Grünlage. Der großzügige Garten und die sonnige Terrasse bieten Ihnen einen Rückzugsort mitten in der Stadt – perfekt für Naturliebhaber, Familien oder Paare. Bodentiefe Fenster schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereichen, während die hochwertige Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung ein Gefühl von Eleganz und Gemütlichkeit vermitteln.

Kostenübersicht:

Verkaufspreis Wohnung für Eigennutzer: 625.000 €

Anlegerpreis: Euro 565.000,-- (zzgl. 20% Ust)

Monatliche Betriebskostenvorschreibung: 142,02 € inkl. Ust

Monatliche Reparatur Rücklage: 43,26 €

Monatliche Heizkosten, Warmwasser, Kaltwasser: 73,13 € 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