Einzigartiges Gartenjuwel am Marchfeldkanal I Luftwärmepumpe I Badewanne und Dusche - hauseigene Tiefgarage

Garten

Objektnummer: 15315

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

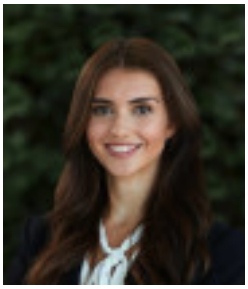
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Wohnfläche:	96,10 m²
Nutzfläche:	351,30 m²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	194,90 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	745.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

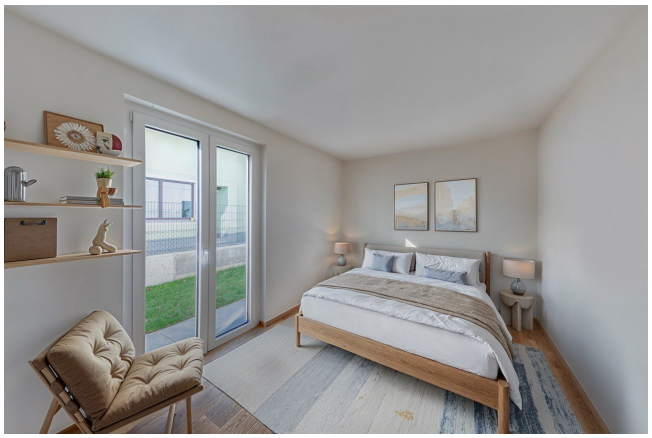
Ihr Ansprechpartner

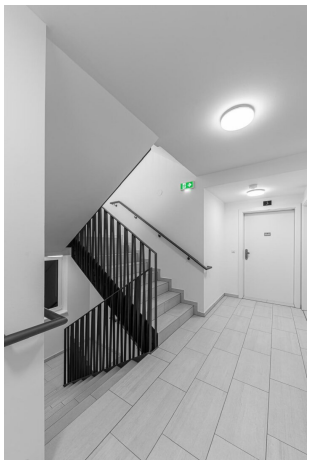


Josephiné Zender

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +436769400834





2

Alexander Ringsmuth IMMOBILIEN

Ringsmuth Immobilien GmbH

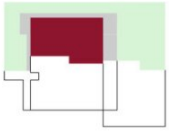
1210 Wien

Top 1 - Gartengeschoss

Wohnfläche:	**ca. 96,1 m²**
Terrasse 1:	ca. 21,7 m²
Terrasse 2:	ca. 38,6 m²
Garten:	ca. 194,9 m²
Vorraum	ca. 10,4 m²
Wohnküche	ca. 40,7 m²
Abstellraum	ca. 1,3 m²
Zimmer 1	ca. 12,1 m²
Zimmer 2	ca. 10,8 m²
Zimmer 3	ca. 13 m²
Bad 1 + WC	ca. 5,3 m²
Bad 2 + WC	ca. 2,6 m²

Übersicht

Ihr Partner für professionelle Immobilienvermittlung, Projektentwicklung und Investmentberatung.



Objektbeschreibung

Diese beeindruckende **4-Zimmer-Wohnung mit Garten** des Neubauprojekts *The Waterline* in 1210 Wien, verbindet modernen Wohnkomfort mit großzügigem Außenbereich. Mit einer **Wohnfläche** von **ca. 96,1 m²**, **zwei Terrasse**n (ca. 21,7 m² und ca. 38,6 m²) sowie einem **eigenen Garten** von **ca. 194,9 m²** bietet dieses Zuhause alles, was das Herz begehrt.

Die durchdachte Raumaufteilung überzeugt: Der großzügige Vorraum mit ca. 10,4 m² führt in die ca. 40,7 m² große Wohnküche, die viel Platz für gesellige Momente bietet. Drei gut geschnittene Schlafzimmer (ca. 12,1 m², ca. 10,8 m² und ca. 13 m²) sorgen für Rückzug und Entspannung. Zwei Bäder bieten maximalen Komfort: Das größere Bad (ca. 5,3 m²) ist mit einer stilvollen Badewanne ausgestattet, während das kleinere Bad (ca. 2,6 m²) eine moderne Dusche bietet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC und einen praktischen Abstellraum (ca. 1,3 m²).

Die **hochwertige Ausstattung** besticht durch edlen Eichenparkett im Landhausdielen-Design, der eine warme und elegante Atmosphäre schafft. Die Nassräume sind mit großformatigen Fliesen (60x120 mm) gestaltet, wobei die MAR Grande Marble Look Frappuccino Lux Rt Dekorfliesen luxuriöse Akzente setzen. Premium-Armaturen von Hansgrohe und eine maßgefertigte Duschkabine im kleineren Bad runden das Gesamtbild perfekt ab.

Große 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume, während außenliegende elektrische Raffstores flexiblen Sonnenschutz garantieren. Die energieeffiziente Luftwärmepumpe von Vaillant in Kombination mit Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme und einen niedrigen Energieverbrauch.

Die zwei großzügigen Terrassen und der weitläufige Garten laden zum Verweilen im Freien ein – ob zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Runden. Nachhaltigkeit und Komfort stehen auch hier im Vordergrund: Die Tiefgarage ist mit einer Vorbereitung für E-Ladestationen ausgestattet, und ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Diese Wohnung vereint stilvolles Design, durchdachte Details und einen großzügigen Außenbereich.

Kostenübersicht:

Anlegerpreis: Euro 745.000,-- (zzgl. 20% Ust)

Verkaufspreis Wohnung für Eigennutzer: 825.000 €

Diese Wohnung kann wahlweise als Eigennutzerwohnung (Eigenbedarf bzw. Vermietung ohne Option des Vorsteuerabzugs) oder als Anlage- / Vorsorgewohnung mit Umsatzsteuerausweisung gekauft werden.

Monatliche Betriebskostenvorschreibung: 183,92 € inkl. Ust

Monatliche Reparatur Rücklage: 60,19 €

Monatliche Heizkosten, Warmwasser, Kaltwasser: 94,70 € inkl. Ust

Ein Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich für 31.500 € zzgl 20% Ust. 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 **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