

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



Wohnküche

**Objektnummer: 15315**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



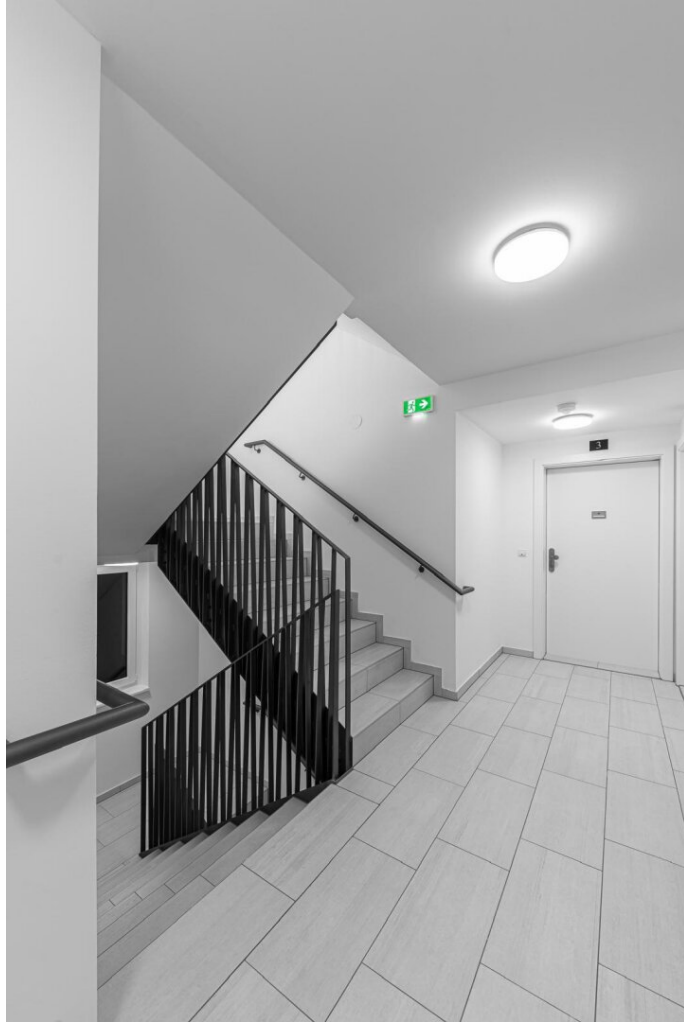
**Josephiné Zender**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098  
H +436769400834









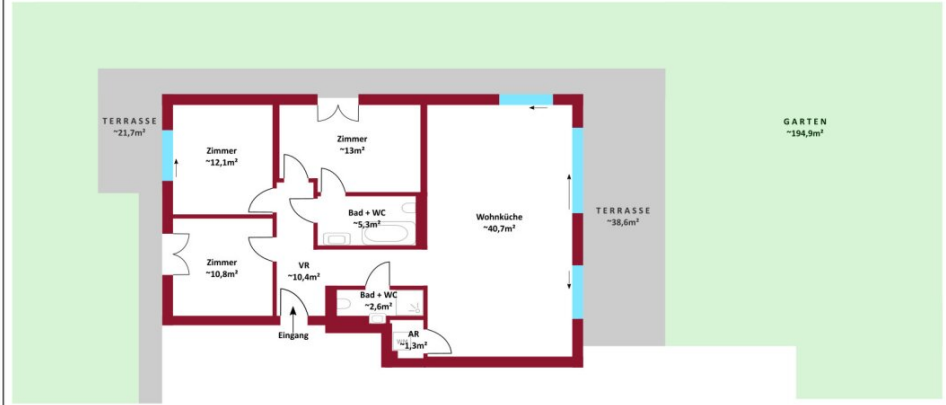
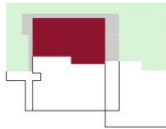
**Top 1 - Gartengeschoß**

**Wohnfläche:** ca. 96,1 m<sup>2</sup>  
 Terrasse 1: ca. 21,7 m<sup>2</sup>  
 Terrasse 2: ca. 38,6 m<sup>2</sup>  
 Garten: ca. 194,9 m<sup>2</sup>

Vorraum ca. 10,4 m<sup>2</sup>  
 Wohnküche ca. 40,7 m<sup>2</sup>  
 Abstellraum ca. 1,3 m<sup>2</sup>  
 Zimmer 1 ca. 12,1 m<sup>2</sup>  
 Zimmer 2 ca. 10,8 m<sup>2</sup>  
 Zimmer 3 ca. 13 m<sup>2</sup>  
 Bad 1 + WC ca. 5,3 m<sup>2</sup>  
 Bad 2 + WC ca. 2,6 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>**, **zwei Terrassen** (ca. 21,7 m<sup>2</sup> und ca. 38,6 m<sup>2</sup>) sowie einem **eigenen Garten** von **ca. 194,9 m<sup>2</sup>** bietet dieses Zuhause alles, was das Herz begehrt.

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

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 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](http://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