

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



Wellnessoase

**Objektnummer: 15299**

**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>	140,40 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	151,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<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>	1.200.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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

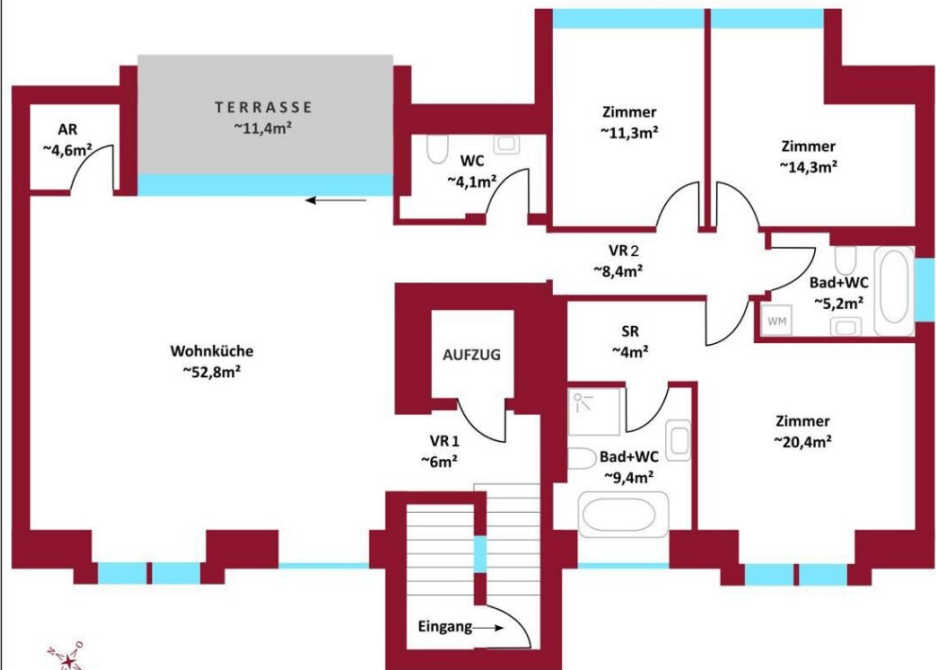
**Top 9 - 2. Dachgeschoss**

**Wohnfläche:** ca. 140,4 m<sup>2</sup>  
Terrasse: ca. 11,4 m<sup>2</sup>

Vorraum 1 ca. 6 m<sup>2</sup>  
Wohnküche ca. 52,8 m<sup>2</sup>  
Abstellraum ca. 4,6 m<sup>2</sup>  
Vorraum 2 ca. 8,4 m<sup>2</sup>  
Zimmer 1 ca. 11,3 m<sup>2</sup>  
Zimmer 2 ca. 14,3 m<sup>2</sup>  
Zimmer 3 ca. 20,4 m<sup>2</sup>  
Schrankraum ca. 4 m<sup>2</sup>  
Bad 1 ca. 5,2 m<sup>2</sup>  
Bad 2 ca. 9,4 m<sup>2</sup>  
WC ca. 4,1 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup> bis ca. 140 m<sup>2</sup> 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](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

### **Penthouse mit atemberaubendem Ausblick – Luxuriöses Wohnen mit Klimaanlage und Küche**

#### **TOP 09:**

Dieses exklusive Penthouse auf ca. 140,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche vereint modernes Design, großzügige Raumgestaltung und luxuriöse Details. Die ca. 11,4 m<sup>2</sup> große Terrasse bietet einen beeindruckenden Panoramablick, der jeden Moment besonders macht.

- **Wohnbereich:** Die ca. 52,8 m<sup>2</sup> große Wohnküche wird durch ihre offene Gestaltung und raumhohen Fenster zu einem wahren Highlight. Durch die bodentiefe Schiebetüre gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse – ein Ort, an dem Innen- und Außenraum miteinander verschmelzen. Ob gesellige Dinnerpartys, entspannte

Filmabende oder kreative Arbeitsstunden, dieser Raum passt sich Ihren Bedürfnissen an und verleiht Ihrem Alltag Leichtigkeit und Eleganz.

- **Schlafzimmer:** Drei großzügige Schlafzimmer (ca. 20,4 m<sup>2</sup>, 14,3 m<sup>2</sup> und 11,3 m<sup>2</sup>) bieten Ihnen viel Raum für Individualität. Das Hauptschlafzimmer begeistert mit einem direkten Zugang zu einem der beiden luxuriösen Badezimmer. Die großen Fenster sorgen den ganzen Tag über für ein angenehmes Lichtspiel und bieten Ruhe sowie Rückzugsmöglichkeiten.
- **Badezimmer:** Das Hauptbadezimmer gleicht einer Wellnessoase: Eine freistehende Dusche von Villeroy & Boch lädt zu langen Entspannungsmomenten ein, während die hochwertigen Armaturen von Hansgrohe und die Carrara-Marmor Natursteine ein luxuriöses Ambiente schaffen. Ein zweites, stilvoll gestaltetes Bad mit moderner Badewanne bietet zusätzlichen Komfort und Flexibilität.
- **Außenflächen:** Die Terrasse (ca. 11,4 m<sup>2</sup>) ist ein Traum für alle, die das Besondere suchen. Genießen Sie den Sonnenaufgang mit einer Tasse Kaffee oder den Sonnenuntergang mit einem Glas Wein – der Blick über die Stadt ist unvergleichlich. Die stilvolle Glasbrüstung und die hochwertigen Feinsteinzeug-Fliesen sorgen für einen eleganten Auftritt.
- **Technik:** Die Wohnung wird über eine umweltfreundliche Luftwärmepumpe beheizt, die mit einer Fußbodenheizung kombiniert ist. Elektrische Raffstores an allen Fenstern und eine bereits installierte Klimaanlage bieten höchsten Komfort und Flexibilität – perfekt für alle Jahreszeiten.
- **Ausstattung:** Edler Eichenparkett, dreifach verglaste Fenster und modernstes Design prägen das Erscheinungsbild dieser Wohnung. Jedes Detail wurde sorgfältig ausgewählt, um ein harmonisches und luxuriöses Wohngefühl zu schaffen.

Dieses Penthouse ist mehr als nur eine Wohnung – es ist ein Statement für modernes, anspruchsvolles Wohnen. Großzügigkeit, Eleganz und ein unvergleichlicher Blick machen dieses Zuhause zu einem Ort, den Sie nicht mehr verlassen möchten.

#### **Kostenübersicht:**

Verkaufspreis Wohnung für Eigennutzer: 1.200.000 €



Anlegerpreis: Euro 1.085.000,-- (zzgl. 20% Ust)

Monatliche Betriebskostenvorschreibung: 286,61 € inkl. Ust

Monatliche Reparatur Rücklage: 66,31 €

Monatliche Heizkosten, Warmwasser, Kaltwasser: 138,32 € 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