

**Oberes Mühlwasser und U2 Nähe: klimatisierte  
Dachgeschoss-Maisonette mit Rundum-Terrassen und  
Gemeinschaftsgarten – Klimaanlage | Tiefgaragenplatz |  
Fußbodenheizung & -kühlung | Individuelle Gestaltung  
möglich!**



**Objektnummer: 15449**

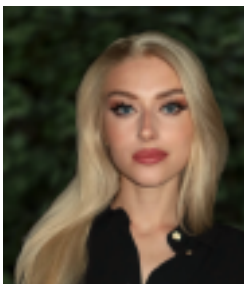
**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	105,10 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	139,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

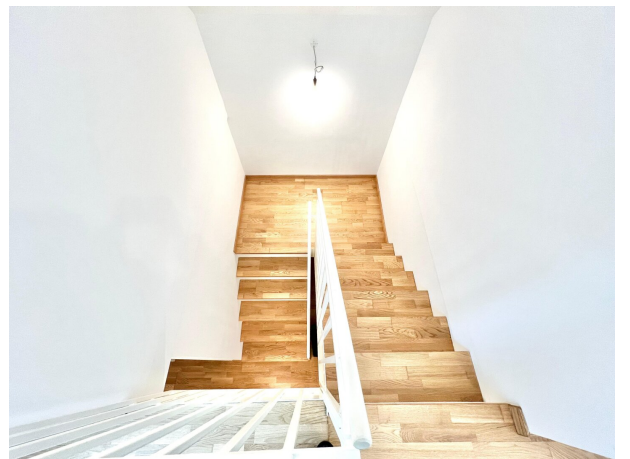
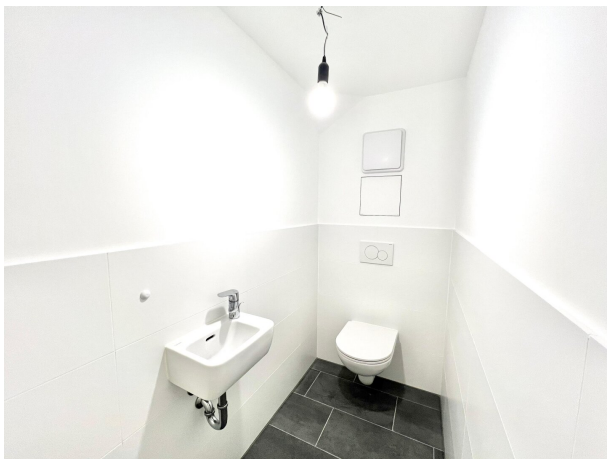


### Alexandra Frenkel

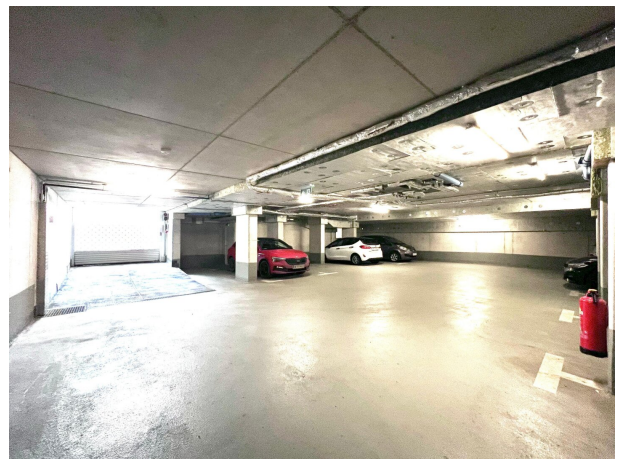
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098

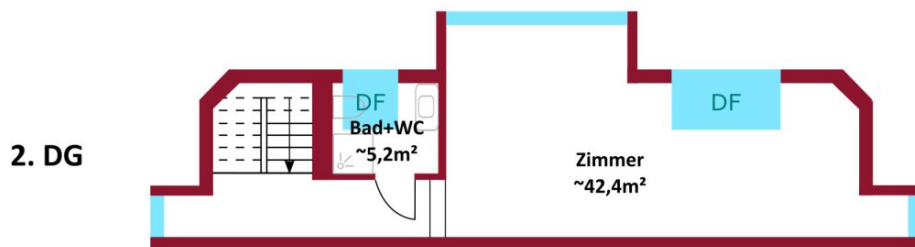
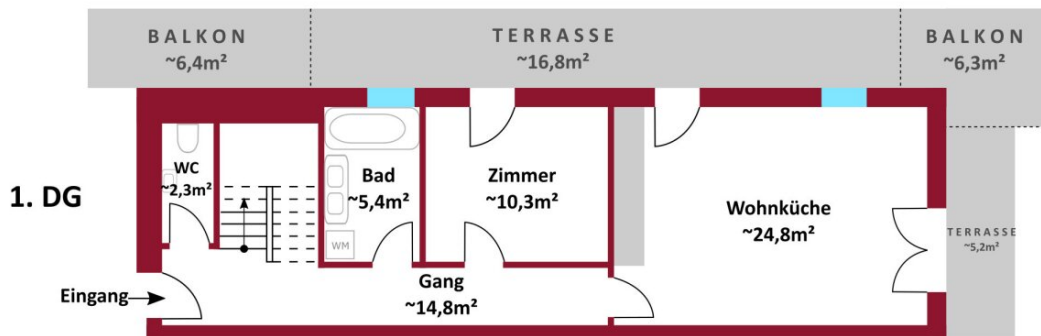




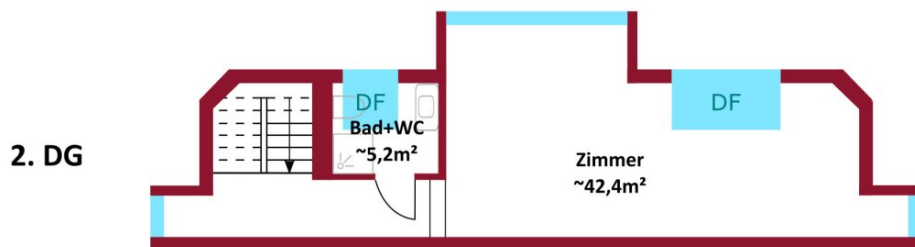
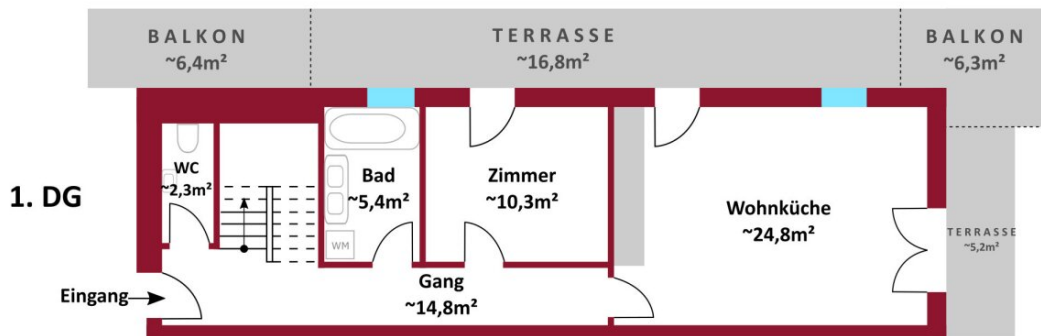












## Objektbeschreibung

Diese moderne Dachgeschoss-Maisonette vereint erstklassige Ausstattung, großzügige Freiflächen und eine einmalige Grünruhelage direkt am Oberen Mühlwasser. Auf **105,10 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und **34,7 m<sup>2</sup> Rundum-Terrassen** erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Zuhause, das keine Wünsche offen lässt. Ideal für Naturliebhaber und gleichzeitig bestens angebunden – die **U2** und **Innenstadt** sind schnell erreichbar.

Die Wohnung befindet sich in einer der attraktivsten Grünruhelagen Wiens, **direkt am Oberen Mühlwasser**. Umgeben von den Naherholungsgebieten des **Nationalparks Donau-Auen** und der **Donauinsel** bietet diese Lage ideale Möglichkeiten für **Spaziergänge, sportliche Aktivitäten** oder einfach zum Entspannen inmitten der Natur. Trotz der **ruhigen Umgebung** ist die Anbindung ausgezeichnet: Die **U2-Station Aspernstraße** ist mit dem **Bus 93A** in nur 10 Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten wie Billa, Spar und weitere Nahversorger befinden sich ebenfalls in kurzer Entfernung.

### Einige (von vielen) Highlights:

- **Erstbezug**
- **34,7 m<sup>2</sup> Terrassen und Balkone** mit Rundumblick
- **Klimaanlage** im Obergeschoss
- Fußbodenheizung und -kühlung
- Hochwertiger **Eichenparkettboden**
- Elektrische Außenjalousien
- 3-fach verglaste Fenster für optimale Dämmung

- Zugang zum **Gemeinschaftsgarten**

### **Raumaufteilung:**

- Großzügiger Wohn- und Essbereich (24,78 m<sup>2</sup>) mit offener Wohnküche
- Zwei separat begehbare Schlafzimmer, eines davon mit **42,4 m<sup>2</sup>**
- Zwei moderne Badezimmer mit Fenster – eines mit Badewanne, eines mit Dusche
- Praktisches Gäste-WC und ein geräumiger Eingangsbereich (14,8 m<sup>2</sup>)

### **Individuelle Gestaltung:**

Sie möchten die Raumaufteilung an Ihre Bedürfnisse anpassen? Auf Anfrage stehen Ihnen **Planvorschläge** zur Verfügung, um zusätzliche Zimmer oder Änderungen umzusetzen (gegen Aufpreis).

### **Lage und Verkehrsmittel:**

- Bus **93A** (160 m) zur U2-Station "Aspernstraße" in nur 10 Minuten
- **Nahversorgung:** Supermärkte (Billa, Spar, etc.) in wenigen Autominuten
- **Donau-Auen** und Erholung am **Oberen Mühlwasser**

### **Energieausweis:**

- **HWB:** 32,9 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B)
- **fGEE:** 0,69 (Klasse A+)

### **Betriebskosten:**

- Netto € **2,05/NFL**

### **Kaufpreis:**

- **549.000 €** (schlüsselfertig, ohne Küche)
- **Anlegerpreis** 494.100,-- €
- Tiefgaragenplatz: **28.000 €** (verpflichtender Erwerb)

**Gerne steht Ihnen Frau Alexandra Frenkel für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 376 9934 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap