

**Lichtdurchflutetes Wohnen mit Eichenparkett |  
Luftwärmepumpe | Balkon - hauseigene Tiefgarage**



Zimmer

**Objektnummer: 15596**

**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>	67,40 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	77,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</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>	425.000,00 €
<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

1210 Wien

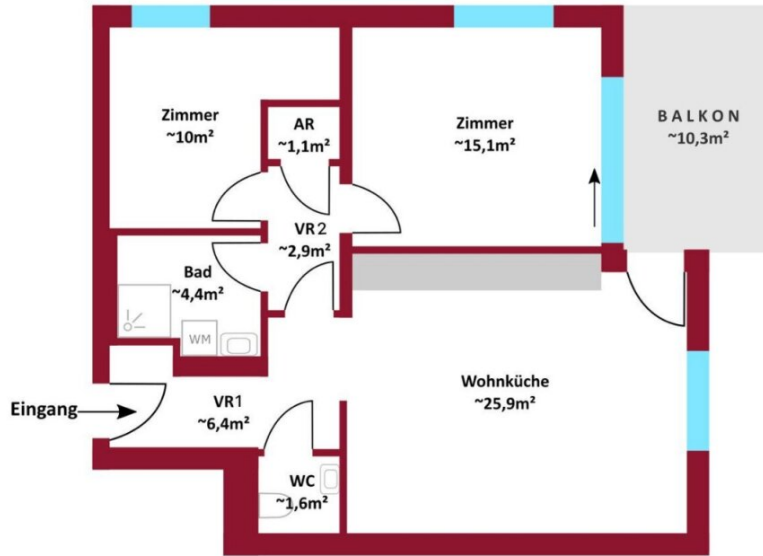
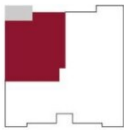
**Top 4 - Obergeschoss**

**Wohnfläche:** ca. 67,4 m<sup>2</sup>  
**Balkon:** ca. 10,3 m<sup>2</sup>

Vorraum 1 ca. 6,4 m<sup>2</sup>  
 Vorraum 2 ca. 2,9 m<sup>2</sup>  
 Wohnküche ca. 25,9 m<sup>2</sup>  
 Abstellraum ca. 1,1 m<sup>2</sup>  
 Zimmer 1 ca. 10 m<sup>2</sup>  
 Zimmer 2 ca. 15,1 m<sup>2</sup>  
 Bad ca. 4,4 m<sup>2</sup>  
 WC ca. 1,6 m<sup>2</sup>

**Übersicht**

Ihr Partner für professionelle Immobilienvermittlung,  
 Projektentwicklung und Investmentberatung.



## Objektbeschreibung

Willkommen in dieser modernen **3-Zimmer-Wohnung** im Neubauprojekt *The Waterline* in 1210 Wien. Mit einer Wohnfläche von **ca. 67,4 m<sup>2</sup>** und einem **ca. 10,3 m<sup>2</sup>** wunderschönen Balkon bietet diese Wohnung alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Leben benötigen.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung: Der Eingangsbereich mit ca. 6,4 m<sup>2</sup> (Vorraum 1) führt Sie in die großzügige Wohnküche, die mit ca. 25,9 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Ihre Wohnideen bietet. Hier entsteht ein einladender Bereich, der Kochen, Essen und Wohnen perfekt verbindet. Der Zugang zum Balkon macht diesen Raum zum Herzstück der Wohnung und sorgt für ein lichtdurchflutetes Ambiente.

Zwei separate Schlafzimmer, ein ca. 15,1 m<sup>2</sup> großes Masterzimmer und ein weiteres Zimmer mit ca. 10 m<sup>2</sup>, bieten Ihnen Rückzugsmöglichkeiten und flexible Nutzungsmöglichkeiten, z. B. als Kinderzimmer, Home-Office oder Gästezimmer. Ein zusätzlicher Vorraum (ca. 2,9 m<sup>2</sup>) führt zu einem praktischen Abstellraum (ca. 1,1 m<sup>2</sup>) und bietet damit wertvollen Stauraum.

Das Badezimmer mit ca. 4,4 m<sup>2</sup> ist mit einer modernen Ausstattung versehen: großformatige Fliesen (60x120 mm), eine maßgefertigte Duschkabine und Premium-Armaturen von Hansgrohe sorgen für ein stilvolles Design. Ein separates WC mit ca. 1,6 m<sup>2</sup> rundet den Komfort dieser Wohnung ab.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Edler Eichenparkett im Landhausdielen-Design verleiht der Wohnung eine warme Atmosphäre, während 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster für Ruhe und hervorragende Wärmeisolierung sorgen. Außenliegende elektrische Raffstores ermöglichen einen flexiblen Sonnenschutz. Die energieeffiziente Luftwärmepumpe von Vaillant in Kombination mit einer Fußbodenheizung sorgt das ganze Jahr über für angenehme Temperaturen.

Abgerundet wird dieses Angebot durch nachhaltige Extras wie eine Tiefgarage mit Vorbereitung für E-Ladestationen und ein eigenes Kellerabteil.

### **Kostenübersicht:**

**Anlegerpreis:** Euro 425.000,-- (zzgl. 20% Ust)

**Verkaufspreis Wohnung für Eigennutzer:** 475.000 €

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

**Monatliche Betriebskostenvorschreibung:** 128,93 € inkl. Ust

**Monatliche Reparatur Rücklage:** 32,92 €

**Monatliche Heizkosten, Warmwasser, Kaltwasser:** 66,39 € 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](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