

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



Zimmer

**Objektnummer: 15588**

**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

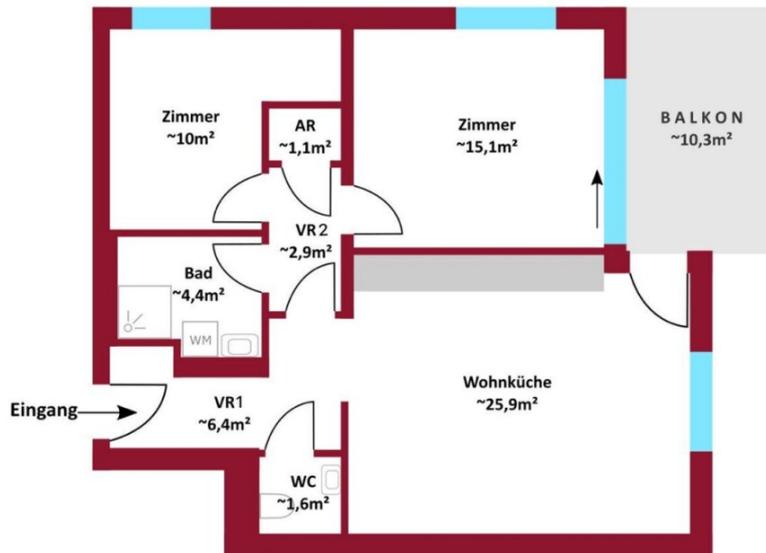
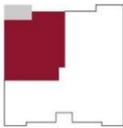
### Top 4 - Obergeschoss

**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

## The Waterline – Ihr neues Zuhause in 1210 Wien

„The Waterline“ steht für modernes Wohnen mit höchstem Komfort und erstklassiger Ausstattung. Mit Wohnungsgrößen von ca. 67 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!

Die Wohnungen können sowohl zur Eigennutzung als auch zum Anlegerpreis erworben werden, wobei die angegebenen Preise derzeit die Anlegerpreise darstellen.

**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 familiäres Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin, so wie die Doppelmaklertätigkeit hin!

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

**Modernes Wohnen mit Balkon und Raum für Ideen – Ein Zuhause voller Liebe und Licht**

#### **TOP 04:**

Diese wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 67,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Konzept, das modernes Wohnen mit viel Helligkeit verbindet. Der großzügige Balkon (ca. 10,3 m<sup>2</sup>) lädt dazu ein, die Sonne in vollen Zügen zu genießen.

- **Eingangsbereich:** Die hochwertige Kunex-Sicherheitstür (WK3) öffnet sich in einen großzügigen Vorraum, der mit ausreichend Platz für eine Garderobe überzeugt. Hier beginnt Ihr Weg in eine Wohnung, die durch Funktionalität und Eleganz besticht.

- **Wohnküche:** Die großzügige Wohnküche (ca. 25,9 m<sup>2</sup>) ist das Herzstück der Wohnung. Große, bodentiefe Fenster sorgen für ein helles Ambiente und schaffen eine Verbindung zum Balkon, der sich ideal für gemütliche Abende oder morgendliches Frühstück eignet.

- **Zimmer:**

Das Hauptschlafzimmer (ca. 15,1 m<sup>2</sup>) bietet genügend Platz für ein komfortables Doppelbett und Kleiderschränke.

Das zweite Zimmer (ca. 10 m<sup>2</sup>) eignet sich ideal als Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer und bietet durch die großen Fenster eine freundliche Atmosphäre.

- **Badezimmer:** Das Badezimmer ist hochwertig ausgestattet mit einer Dusche, Armaturen von Hansgrohe und Sanitärgegenständen von Villeroy & Boch. Ein separates WC mit Handwaschbecken ergänzt den Komfort.
- **Balkon:** Der wunderschöne Balkon(ca. 10,3 m<sup>2</sup>) ist ein Highlight dieser Wohnung – ideal für entspannte Stunden mit Blick ins Grüne.
- **Technik:** Beheizt wird die Wohnung über eine effiziente Luftwärmepumpe, ergänzt durch eine angenehme Fußbodenheizung. Die Klimavorbereitung bietet die Möglichkeit für eine nachträgliche Installation.
- **Ausstattung:** Hochwertiger Eichenparkett und dreifach verglaste Fenster schaffen ein modernes und behagliches Wohngefühl. Die durchdachte Planung und die klare Linienführung machen diese Wohnung zu einem echten Wohlfühlort.

Diese Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und den großzügigen Balkon, der zusätzlichen Freiraum bietet. Mit modernen Materialien und durchdachten Details wird ein Wohngefühl geschaffen, das stilvoll und behaglich zugleich ist – ein perfekter Rückzugsort.

### **Kostenübersicht:**

Verkaufspreis Wohnung für Eigennutzer: 475.000 €

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

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 familiäres 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