

**Erstbezug in Fertigstellung | Angrenzend an Arsenal und  
Sonnenwendviertel | Lift, Außenflächen mit Weitsicht &  
Innenhoflage | Luftwärmepumpe, Klimaanlage |  
Schlüsselfertig**



**Objektnummer: 13823**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Wohnung              |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien            |
| Baujahr:                      | 2023                 |
| Zustand:                      | Erstbezug            |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 77,67 m²             |
| Nutzfläche:                   | 113,46 m²            |
| Zimmer:                       | 3                    |
| Bäder:                        | 1                    |
| WC:                           | 1                    |
| Terrassen:                    | 1                    |
| Heizwärmebedarf:              | A 23,36 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,59              |
| Kaufpreis:                    | 499.000,00 €         |
| Provisionsangabe:             |                      |

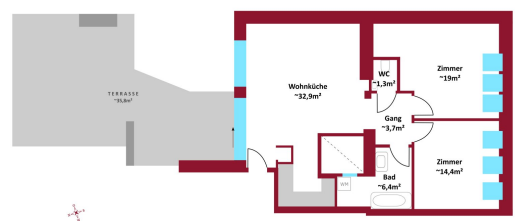
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

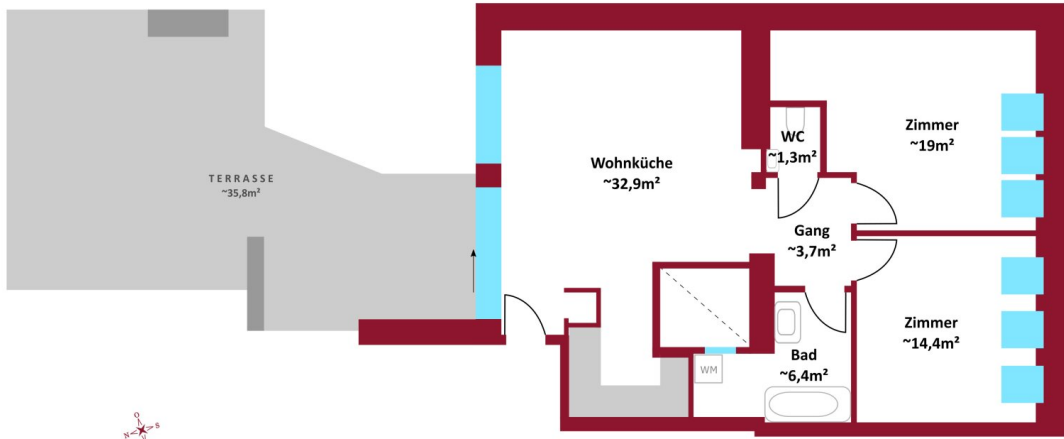
## Ihr Ansprechpartner



**Benjamin Borschein**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien





## Objektbeschreibung

Im Rahmen eines Dachgeschossausbaus wurden 5 exklusive Dachgeschosswohnungen neu gebaut! Jede Wohnung präsentiert sich als einzigartiges Wohnkonzept mit durchdachter Raumgestaltung, großzügigen Außenflächen, lichtdurchfluteten Räumen und modernen, hochwertigen Ausstattungselementen: u.a. Luftwärmepumpe inklusive Kühlung, Fußbodenheizung, dreifach verglasten Fensterelementen inklusive Beschattungssystemen sowie Sanitärausstattungen der Marke Villeroy & Boch und vielem mehr.

Die Außenflächen befinden sich im ruhigen Innenhof. Im Zuge des Dachgeschossausbaus wurde nachträglich ein hochmoderner Aufzug eingebaut, der einen barrierefreien Zugang zu den Wohnungen ermöglicht.

Die Wohnungen befinden sich an der Grenze zum 3. Bezirk in direkter Umgebung des Hauptbahnhofs Wiens. Durch diesen haben Sie Zugang zu den Fernzügen, S-Bahnen, Straßenbahnen, Bussen und der U-Bahn. Mit der U1 erreichen Sie innerhalb von ca. 14 Minuten den Stephansplatz im 1. Bezirk Wiens. Die naheliegende Südosttangente (ca. 5 Autominuten entfernt) ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt in Wien, um den Verkehr effizient durch die Stadt zu leiten und erleichtert die Anbindung an andere Autobahnen und wichtige Straßen.

### **Kurzinfo Ausführung & Ausstattung:**

- Niedrigenergiehaus: HWB Klasse A, fGEE Klasse A+
- Fußbodenheizung / Luftwärmepumpe (exklusiv für die DG-Wohnungen)
- Kühlung durch Luftwärmepumpe in allen Wohn- und Schlafräumen
- Holzparkett Eiche in allen Wohn- und Schlafräumen
- Kunststoff-Fenster/Glaselemente mit 3-fach Verglasungen, u.a. der Marke Velux
- Sonnenschutzelemente aller Glaselemente, u.a. elektrische Raffstores
- Hochwertige Sanitäreinrichtungen, u.a. der Marke Villeroy & Boch
- Feinsteinzeug oder Fliesen in den Sanitärräumen
- Witterungsbeständiger WPC - Belag (Balkone/Terrassen)
- Neue Aufzugsanlage (barrierefreier Zugang zu den Wohnungen)

- Kellerabteile

**Sonderwünsche können gerne in gemeinsamer Absprache berücksichtigt werden.**

Die Wohnungen werden **schlüsselfertig ohne Kücheneinrichtung** verkauft! .

**Energieausweis:** HWB 23,36 kWh/m<sup>2</sup>a, Klasse A, fGEE 0,591 Klasse A+

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision in Höhe von 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis an.**

**Gerne steht Ihnen Herr Benjamin Bornschein für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 4255 264](tel:06644255264) zur Verfügung.**

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

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Diese Erstbezug 3 Zi. Wohnung befindet sich im 1. DG und ist über einen neu errichteten Lift barrierefrei begehbar. Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 77,67 m<sup>2</sup> und eine ca. 35,79 m<sup>2</sup> große Dachterrasse, welche sich im ruhig gelegenen Innenhof befindet. Die Warmwasserversorgung, Heizung (Fußboden) und Kühlung der Wohnung erfolgt durch eine Luftwärmepumpe.

**Die 3 Zi. DG- Wohnung mit ca. 77,67 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 35,79 m<sup>2</sup> Dachterrasse teilt sich wie folgt auf:**

- Dachterrasse, ca. 35,79 m<sup>2</sup>
- Wohnküche, ca. 32,86 m<sup>2</sup>
- getrennte begehbares WC, ca. 1,34 m<sup>2</sup>

- Badezimmer inkl. Badewanne, ca. 6,35 m²
- Schlafzimmer, ca. 14,43 m²
- Schlafzimmer, ca. 18,98 m²

### **Kurzinfo Ausführung & Ausstattung:**

- Niedrigenergiehaus: HWB Klasse A, fGEE Klasse A+
- Dachterrasse inkl. Wasser- und Stromanschluss
- Fußbodenheizung / Luftwärmepumpe (exklusiv für die DG-Wohnungen)
- Kühlung in allen Wohn- und Schlafräumen
- Kunststoff-Fenster/Glaselemente mit 3-fach Verglasungen, u.a. der Marke Velux
- Sonnenschutzelemente aller Glaselemente, u.a. elektrische Raffstores
- Holzparkett Eiche in allen Wohn- und Schlafräumen
- Hochwertige Sanitäreinrichtungen, u.a. der Marke Villeroy & Boch
- Feinsteinzeug oder Fliesen in den Sanitärräumen
- Witterungsbeständiger WPC - Belag (Balkone/Terrassen)
- Neue Aufzugsanlage (barrierefreier Zugang zu den Wohnungen)
- Kellerabteile

**Sonderwünsche können gerne in gemeinsamer Absprache berücksichtigt werden.**

Die Wohnungen werden **schlüsselfertig ohne Kücheneinrichtung** verkauft!

Verkaufspreis der Wohnung beträgt: 499.000,-- Euro

- **Betriebskosten:** ca. 164,94 Euro zzgl. 10% USt.

- **Instandhaltungsrücklage:** ca. 69,84 Euro

- **Energieausweis:** HWB 23,36 kWh/m²a, Klasse A, fGEE 0,591 Klasse A+

**Baubeginn:** Herbst 2020, kurz vor Fertigstellung

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision in Höhe von 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis an.**

**Gerne steht Ihnen Herr Benjamin Bornschein für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 4255 264](tel:06644255264) zur Verfügung.**

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

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap