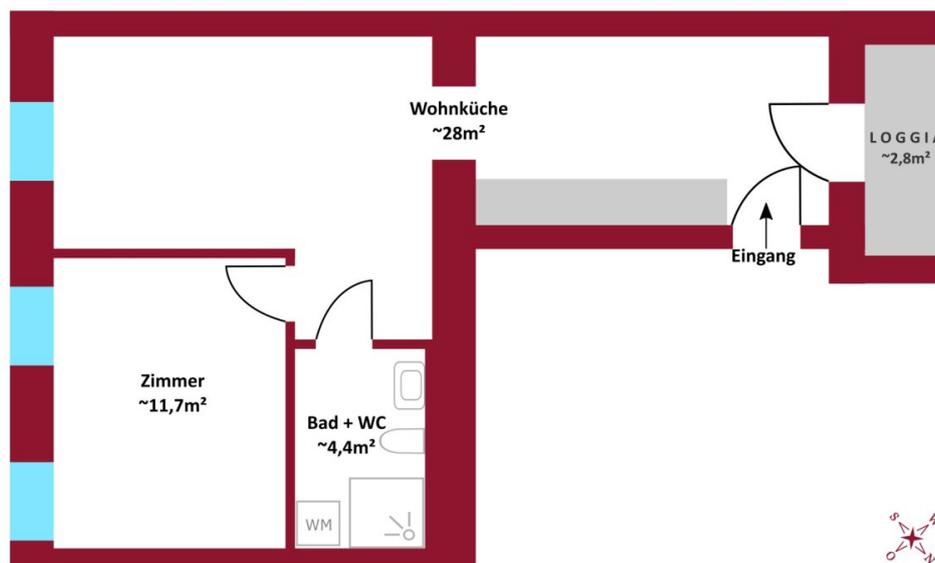


**Erstbezug: Altbau, Neubau, hofseitige Terrassen, Balkone, Loggien, Gärten, Schlüsselfertig.**



**Objektnummer: 14391**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	44,14 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	46,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	299.400,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

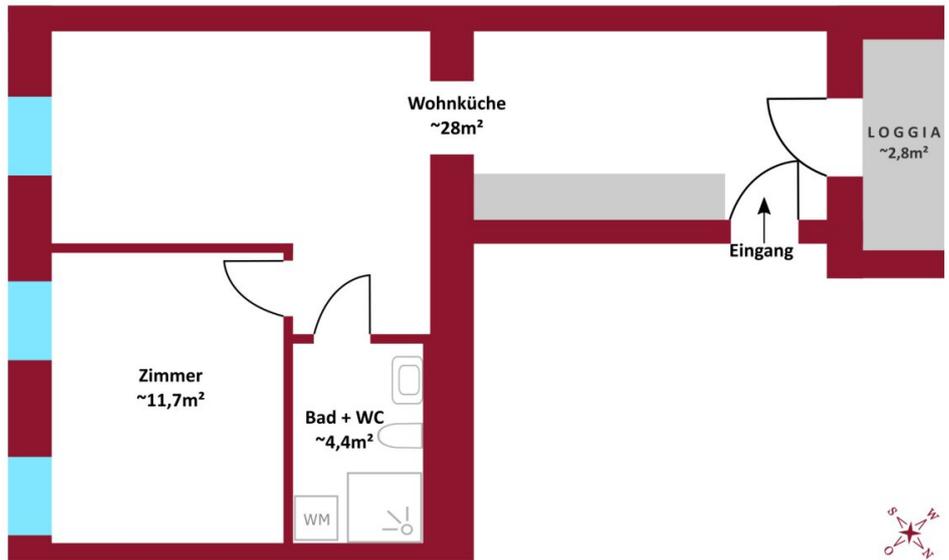


### **Sebastian Scheuermann**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 676 420 78 46  
H +43 676 420 78 46

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



## Objektbeschreibung

Das außergewöhnliche Wohnprojekt gliedert sich in zwei Gebäude, wobei das vordere über eine ruhige Seitengasse erschlossen ist. Hier entstanden im Zuge des liebevollen Ausbaus und der Kernsanierung 13 exklusive Eigentumswohnungen sowohl traditionell sanierte Altbau- als auch innovative Neubau und Penthouse-Wohnungen.

Jede Wohnung überzeugt mit hoher Wohnqualität, einer durchdachten Grundrissgestaltung und hochwertigen Ausstattungsdetails. Die Altbauwohnungen wurden im Zuge der Kernsanierung umfassend modernisiert, während die neuen Penthouses ein zeitgemäßes Wohngefühl bieten – beide Varianten verfügen über ruhige, innenhofseitige Außenflächen.

### **Bauweise & Technik:**

- Solide Ziegelmassivbauweise mit 3-fach verglasten Glaselementen für Langlebigkeit und Energieeffizienz
- Aufzugsanlage für bis zu 9 Personen
- Luftwärmepumpen der Marke Daikin
- Fußbodenheizung sowie moderne Fancoils für angenehmes Raumklima

### **Ausstattung & Materialien:**

- Hochwertiger Eichenholzparkett
- Großformatiges Feinsteinzeug oder elegante Fliesen
- Sanitärkeramik von Villeroy & Boch
- Außenflächen mit witterungsbeständigen WPC-Dielen

Dieses Projekt verbindet klassische Eleganz mit zeitgemäßem Komfort – ein Ort, der stilvolles Wohnen in urbaner Ruhe neu definiert.

**Sonderwünsche können aktuell noch in gemeinsamer Absprache berücksichtigt werden.**

**Baubeginn:** Herbst 2023, kurz vor Fertigstellung

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

**Gerne steht Ihnen Herr Sebastian Scheuermann für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0676 420 78 46](tel:06764207846) 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!

In neuem Glanz erstrahlt diese **neu errichtete ca. 44,14 m<sup>2</sup>** 2-Zimmer Altbau-Wohnung inkl. Loggia. Sie befindet sich im zweiten Obergeschoss und ist bequem über einen Premium-Aufzug erreichbar. Die Beheizung erfolgt durch Fußbodenheizung mittels einer Luftwärmepumpe von Daikin, die zugleich für angenehme Kühlung sorgt. Die Badezimmer überzeugen mit hochwertigen Sanitärkeramiken von Villeroy & Boch. Elektrische Rollläden an den Balkontüren und stilvolles Holzparkett vervollständigen dieses attraktive Angebot.

**Die 2 Zi. Wohnung teilt sich wie folgt auf:**

**2. OG:**

- Wohnküche, ca. 28,02 m<sup>2</sup>
- Badezimmer + WC, ca. 4,42 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1, ca. 11,70 m<sup>2</sup>
- Loggia, ca. 2,80 m<sup>2</sup>

**Kostenübersicht:**

Verkaufspreis Wohnung: 299.400€

**Sonderwünsche können aktuell noch in gemeinsamer Absprache berücksichtigt werden.**

**Baubeginn:** Herbst 2023, kurz vor Fertigstellung

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

**Gerne steht Ihnen Herr Sebastian Scheuermann für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 420 78 46 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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap