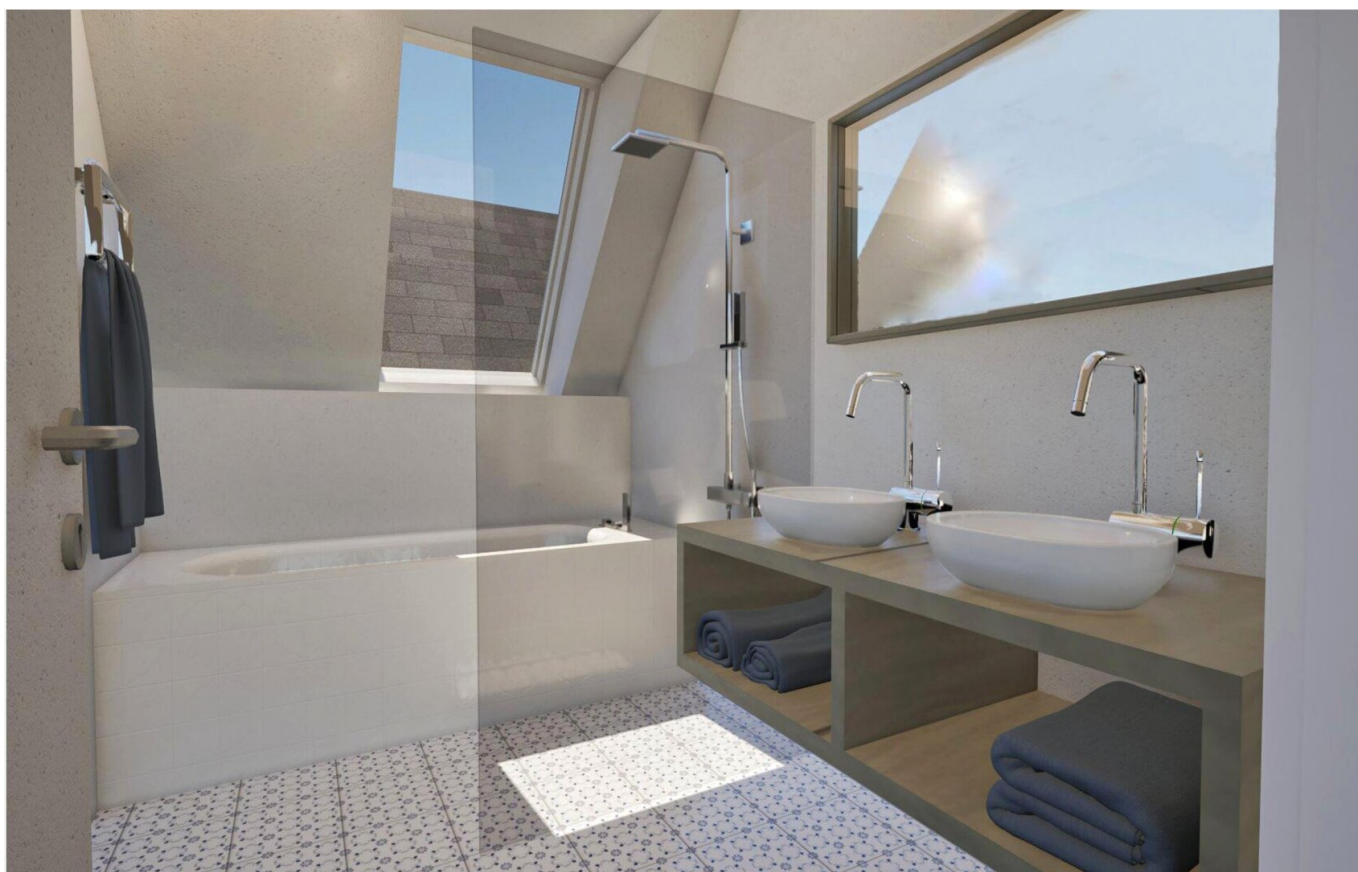


**ERSTBEZÜGE | Luftwärmepumpe | Klimaanlage | moderne
Ausstattung | nach Ihren Wünschen anpassen |
Top-Infrastruktur**



Objektnummer: 15135

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,00 m ²
Nutzfläche:	105,41 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	649.000,00 €
Provisionsangabe:	

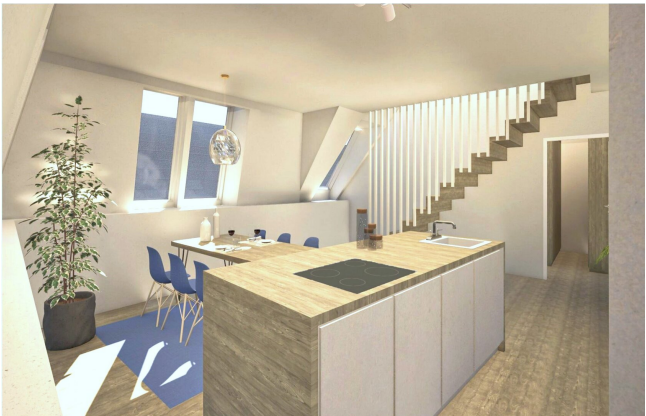
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

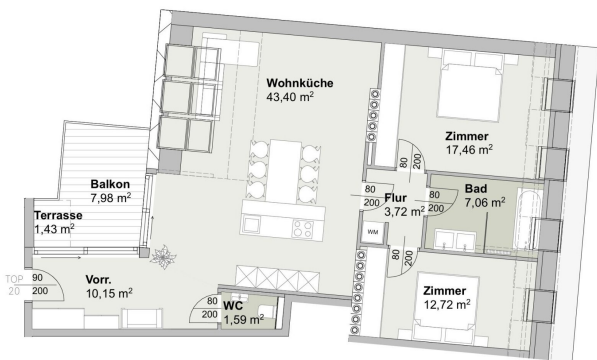
Ihr Ansprechpartner

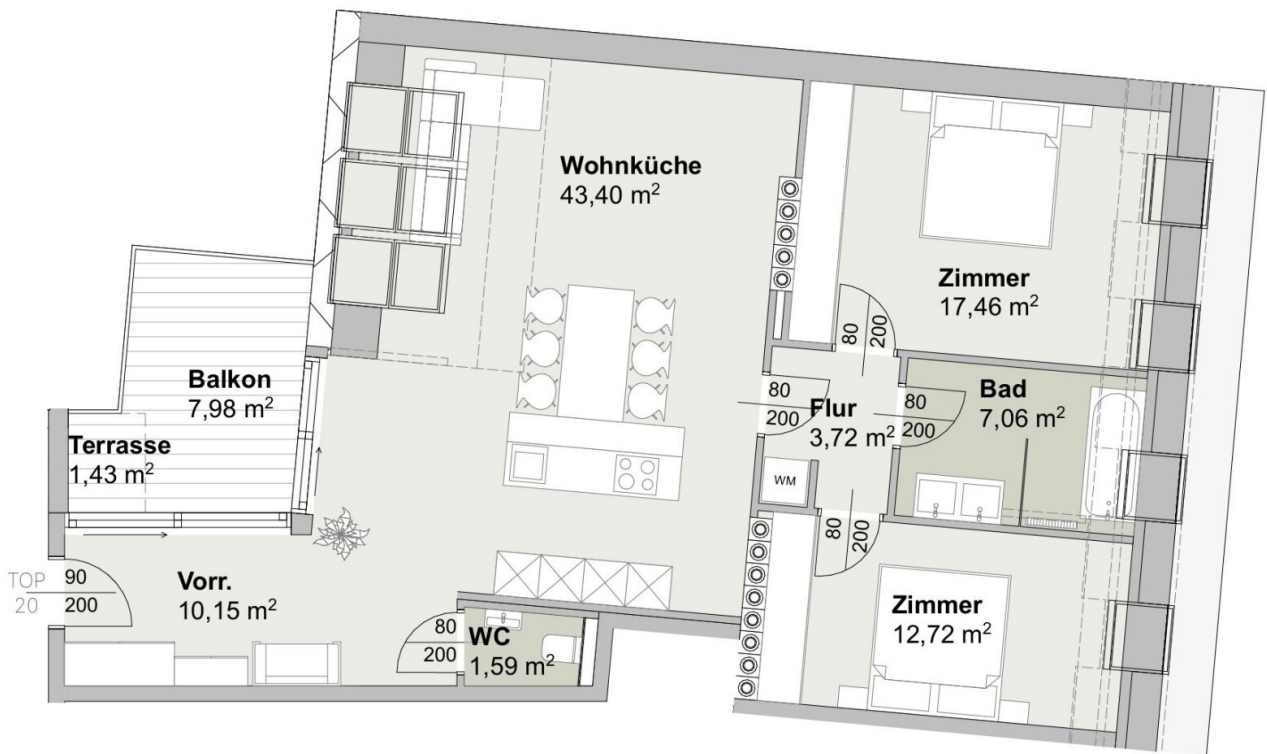


Maja Arsic

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien







Objektbeschreibung

Neu, modern & urban

... präsentiert sich dieses **Neubauprojekt bestehend aus 5 exklusiven Dachgeschoss-Wohnungen mit Terrassen!**

Gelegen in einer **ruhigen Seitengasse eines der aufstrebendsten Vierteln von Hernalz**, in der Nähe der **Hernalser Hauptstraße sowie des Elterleinplatzes**, findet sich hier der **ideale Mix zwischen Ruhelage und einer Top-Infrastruktur**.

Jede Einheit überzeugt mit ihrem **einzigartigen Charme**, welcher durch **lichtdurchflutete Räume, ein einladendes Wohnkonzept und herrliche Freiflächen** unterstrichen wird.

Aufgrund der **attraktiven Lage, der modernen Ausstattung** sowie der **äußerst ansprechenden Grundrisse** eignen sich die Wohnungen **neben der Eigennutzung, auch ideal für die Vermietung** und stellen eine **zukunftsorientierte Wertanlage** dar.

Der Ausbau des Dachgeschosses startet demnächst.

Der Verkauf erfolgt nach dem Bauträgervertragsgesetz. Gerne beraten wir Sie dazu!

Die Details im Überblick:

- Erstbezug nach Dachgeschoss-Ausbau
- 2 bis 4 Zimmer
- Wohnflächen ab ca. 59 m² bis ca. 111 m²
- jede Einheit hat eine eigene Freifläche
- schlüsselfertige Übergabe
- Echtholzparkettboden

- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- 3-fach verglaste Fenster
- Sicherheitseingangstüren
- außenliegender Sonnenschutz
- Aufzug im Haus
- einladend saniertes Stiegenhaus
- Möglichkeit individuelle Ausstattungs-Wünsche gegen Aufpreis auszuführen
- geplante Fertigstellung: voraussichtlich im 2. Quartal 2026

Wir weisen darauf hin, dass es im Zuge der Projekt-Realisierung zu geringfügigen Abweichungen bei der Ausstattung kommen kann.

Die Einheiten im Überblick:

- **Top 20:** 1. DG; 3 Zimmer; WFL: ca. 96,10 m²; Balkon + Terrasse insgesamt: ca. 9,41 m²; 649.000,-- Euro
- **Top 21:** 1.+2. DG; 4 Zimmer; WFL: ca. 111,53 m²; Terrasse: ca. 26,09 m²; 749.000,--

Euro

- **Top 22:** 1. DG: 3 Zimmer; WFL: ca. 68,65 m²; Terrasse: ca. 8,74 m²; 498.000,-- Euro
- **Top 23:** 2. DG: 2 Zimmer; WFL: ca. 59,75 m²; Terrasse: ca. 7,77 m²; 398.000,-- Euro
- **Top 24:** 2. DG: 2 Zimmer; WFL: ca. 58,78 m²; Terrasse: ca. 5,65 m²; 378.000,-- Euro

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

Wohnung Top 20

Aufgrund ihres **sehr guten Grundrisses** eignet sich die Wohnung **sowohl für eine Familie als auch für eine WG** optimal!

Auf einer **Wohnfläche von ca. 96 m²** erwartet Sie **folgende Raumaufteilung:**

- geräumiges Vorzimmer mit ausreichend Platz für Vorzimmermöbel
- einladend offene und lichterfüllte Wohnküche mit Ausgang auf den gemütlichen Balkon
- Vorraum, aus welchem die Schlafzimmer und das Bad begehbar sind
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschbecken
- separates WC mit Handwaschbecken

Änderungswünsche können im Zuge der Bauphase noch berücksichtigt werden.

Wir weisen darauf hin, dass die Visualisierungen nicht unbedingt die jeweilige Wohnung darstellen.

Die Lage:

Urban & ruhig!

Einen Katzensprung entfernt steht Ihnen der **Lidlpark mit verschiedenen Freizeitangeboten** zur Verfügung. Zwei Straßen weiter ist auch schon die **Hernalser Hauptstraße** erreicht.

In der unmittelbaren Nachbarschaft erwartet Sie **ein einladendes Gastronomieangebot, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie eine tolle öffentliche Verkehrsanbindung.**

Straßenbahn:

9, 42, 43 ca. 350m

Bus:

10A, 42A ca. 600m

U-Bahn:

U6 Alser Straße ca. 1,2km

Kindergarten ca. 350m

Volksschule ca. 500m

Gymnasium ca. 750m

Billa ca. 400m

Lidl und Hofer ca. 650m

Lidlpark ca. 200m

Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap