

**Provisionsfrei zum Wohntraum – Luxus & Natur am
Satzberg genießen**



Objektnummer: 15462

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	154,28 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Kaufpreis:	1.190.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Philipp Kraus

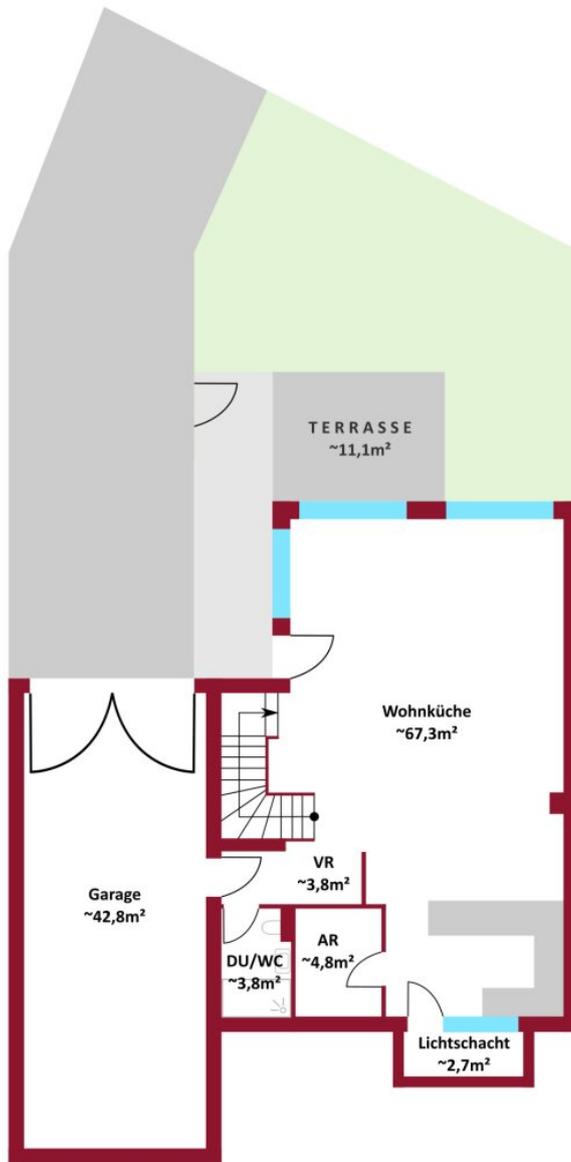
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

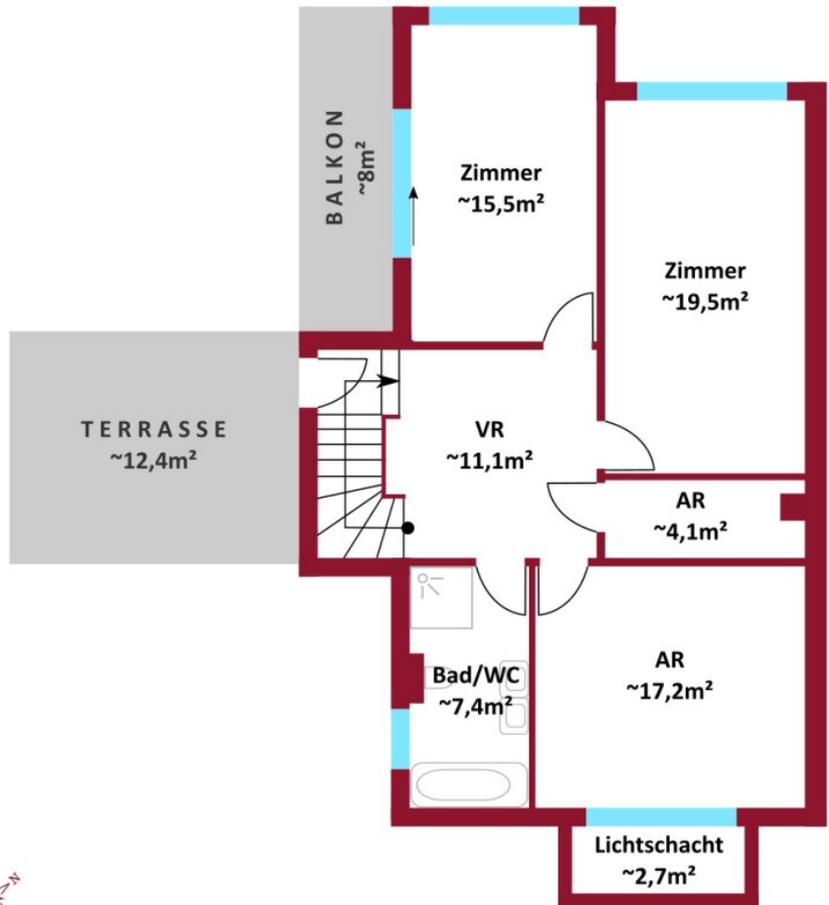
T +43 1 3709098
H +43 664 2206915

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Objektbeschreibung

Wohnen im Grünen – Exklusive Häuser & Wohnungen mit hochwertiger Ausstattung und flexibler Kauf- oder Mietoption

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Inmitten einer ruhigen, naturnahen Umgebung entsteht eine **exklusive Wohnanlage** mit zwei stilvollen Einfamilienhäusern und zwei großzügigen Eigentumswohnungen. Jedes Objekt überzeugt durch **moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung** – ideal für Familien, Paare oder alle, die mehr vom Wohnen erwarten.

Besonders attraktiv: **Sie haben die Wahl zwischen Kauf oder Miete** – ganz nach Ihren Lebensplänen und Bedürfnissen.

Die Familienhäuser – durchdacht, nachhaltig und großzügig

- Wohnflächen von ca. **131 m² bis 154 m²** – perfekt für Familienleben mit viel Platz
- **Vollunterkellerung** – ideal für Stauraum, Hobby oder Fitness
- **Moderne Luft-Wärmepumpe mit Kühlfunktion** für ganzjährigen Klimakomfort
- **Komfortable Fußbodenheizung** im gesamten Haus
- **3-fach-verglaste Alu-Kunststofffenster von JOSKO** – energieeffizient & schalldämmend
- **Raffstores** an allen Fenstern und Terrassentüren für optimale Licht- und Sichtsteuerung
- **Begrüntes Flachdach** – ökologisch & stilvoll
- **Belagsfertige Übergabe** – auf Wunsch auch **schlüsselfertig** (ohne Küche) gegen Aufpreis

Die Wohnungen – modernes Raumgefühl mit Wohlfühlfaktor

- Wohnflächen von ca. **115 m² bis 154 m²** – großzügig und lichtdurchflutet
- Offene Wohnkonzepte mit **großen Küchen- und Wohnbereichen**

- **Terrassen, Balkone und Gartenflächen** für entspannte Stunden im Freien
- **Schlüsselfertige Übergabe inkl. Küche** – einziehen & wohlfühlen
- Technisch auf Top-Niveau: **Luft-Wärmepumpe mit Kühlfunktion, Fußbodenheizung, 3-fach-verglaste Fenster, Raffstores**

Ob im Erdgeschoss mit Terrasse oder im Ober-/Dachgeschoss mit Balkon: Die Wohnungen bieten **flexible Nutzungsmöglichkeiten** – vom Familienleben bis zum Homeoffice.

Top 1 Gartenwohnung mit ca. 144m² Wohnfläche, 46m² Terrassen, 32m² Gartenfläche, 4 Zimmer, Mietpreis 3.850,00€ Kaufpreis: 1.188.000€

Top 2 Gartenwohnung mit ca. 154m² Wohnfläche, 22m² Balkon, 23m² Gartenterasse, 43 m² Garten, 4 Zimmer, Mietpreis 3.630,00€ Kaufpreis: 1.190.000€

Top 1 Haus mit ca 115m² Wohnfläche, 147 m² Garten, 28m² Balkon, 41m² Gartenterasse, 14m² Keller, 4 Zimmer, Kaufpreis: 1.092.500.00 €

Top 2 Haus mit ca 131m² Wohnfläche, 46m² Garten, 22m² Balkon, 17m² Gartenterasse, 21m² Keller, 5 Zimmer, Kaufpreis 1.048.000.00 €

Kaufen oder mieten – Sie entscheiden

Sie möchten investieren oder lieber flexibel bleiben?

Wählen Sie zwischen Eigentum und Miete – beide Varianten bieten Ihnen denselben hohen Wohnkomfort, moderne Ausstattung und ruhige Lage. Perfekt für alle Lebensphasen – vom ersten Zuhause bis zum langfristigen Lebensmittelpunkt.

Lage & Infrastruktur – Natur trifft Stadtkomfort

Die Wohnanlage befindet sich in einer **grünen, ruhigen Wohngegend**, ideal für alle, die Erholung suchen, ohne auf die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentlichem Verkehr und Freizeiteinrichtungen verzichten zu wollen. **Kurze Wege, hohe Lebensqualität und eine ausgezeichnete Anbindung** machen dieses Projekt besonders attraktiv.

Ausstattungs-Highlights auf einen Blick

- Fußbodenheizung im gesamten Haus – für ein angenehmes Raumklima
- Luft-Wärmepumpe der Marke *Ochsner* mit Kühlfunktion – nachhaltig & effizient
- Alu-Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung (*JOSKO*) – energieeffizient & hochwertig
- Raffstores für optimalen Sonnen- und Sichtschutz
- Modern, ökologisch & wärmedämmend
- Eigene Stellplätze für jede Einheit

Jetzt Besichtigung vereinbaren und Zuhause finden

Lassen Sie sich persönlich beraten und entdecken Sie, welches Zuhause zu Ihnen passt.

Herr Kraus Philipp steht Ihnen für individuelle Besichtigungstermine gerne zur Verfügung:

? **+43 664 2206915**

? www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten !

Diese neuwertige Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 154 m² vereint elegantes Design und komfortables Wohnen. Sie bietet eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl für Familien als auch für Paare ideal ist. Der komplette Kellerbereich von ca. 21 m² und eine hochwertige Ausstattung machen das Haus besonders attraktiv. Die mehrere Terrassen und der Balkon runden das Angebot ab und bieten reichlich Raum für Erholung und Freizeit.

Die Wohnung ist mit einer modernen Luft-Wärmepumpe der Marke *Ochsner* ausgestattet, die sowohl Heiz- als auch Kühlfunktion bietet. Hochwertige Fenster mit 3-fach Isolierverglasung und Raffstores sorgen für angenehme Temperaturen und perfekte Lichtverhältnisse.

Raumaufteilung:

- **Erdgeschoss (EG):**

Das Erdgeschoss bietet eine großzügige Wohnküche von ca. 67,3 m² mit direktem Zugang zur Terrasse (ca. 11,1 m²). Hier können Sie Ihre Zeit genießen, ob alleine oder mit Familie und Freunden. Der Raum ist ideal für gesellige Stunden und fördert das offene Wohnen.

Zusätzlich befinden sich im Erdgeschoss ein Vorraum (ca. 3,8 m²), ein praktischer Abstellraum (ca. 4,8 m²) sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche/WC (ca. 3,8 m²).

Garage (ca. 42,8 m²) bietet zusätzlichen Stauraum und eine flexible Nutzungsmöglichkeit.

- **Obergeschoss (OG):**

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer:

Zimmer 1 (ca. 15,5 m²)

Zimmer 2 (ca. 19,5 m²) Beide Zimmer bieten ausreichend Platz und Zimmer 1 verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon (ca. 8 m²).

Der Vorraum (ca. 11,1 m²) führt zu der ca. 12,4 m² großen Terrasse, die Platz für Entspannung und Freizeitaktivitäten bietet.

Ein modernes Bad/WC (ca. 7,4 m²) rundet das Obergeschoss ab.

Abstellraum (ca. 17,2 m²): Dieser großzügige Raum ist perfekt geeignet für ein Büro, ein Heimkino, ein Kinderzimmer oder als Hobbyraum – Ihre Nutzungsmöglichkeiten sind hier vielfältig.

Besondere Merkmale:

- Komfortable Fußbodenheizung im gesamten Haus.
- Moderne Luft-Wärmepumpe der Marke Ochsner mit Kühlfunktion.

- Hochwertige Alu-Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung der Marke JOSKO.
- Raffstores bei allen Fenstern und Terrassentüren von JOSKO.
- Begrüntes Flachdach für eine ansprechende Optik und zusätzliche Dämmung.

Diese Wohnung ist der perfekte Rückzugsort, der modernes Design mit nachhaltiger Technik kombiniert. Sie bietet großzügigen Platz, viele Außenflächen und eine luxuriöse Ausstattung.

Kostenübersicht:

Der Kaufpreis beträgt € 1.190.000,--

Jetzt Besichtigung vereinbaren und Zuhause finden

Lassen Sie sich persönlich beraten und entdecken Sie, welches Zuhause zu Ihnen passt.

Herr Kraus Philipp steht Ihnen für individuelle Besichtigungstermine gerne zur Verfügung:

? **+43 664 2206915**

? www.ringsmuth-immobilien.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <2.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <3.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap