

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



Küche

Objektnummer: 15585

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Wohnfläche:	96,10 m ²
Nutzfläche:	351,30 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	194,90 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	745.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Josephiné Zender

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +436769400834







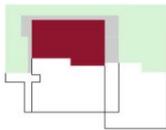
Top 1 - Gartengeschoß

Wohnfläche: ca. 96,1 m²
 Terrasse 1: ca. 21,7 m²
 Terrasse 2: ca. 38,6 m²
 Garten: ca. 194,9 m²

Vorraum ca. 10,4 m²
 Wohnküche ca. 40,7 m²
 Abstellraum ca. 1,3 m²
 Zimmer 1 ca. 12,1 m²
 Zimmer 2 ca. 10,8 m²
 Zimmer 3 ca. 13 m²
 Bad 1 + WC ca. 5,3 m²
 Bad 2 + WC ca. 2,6 m²

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 m² bis ca. 140 m² 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

Wir weisen ausdrücklich auf unser familiäres Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin, so wie die Doppelmaklertätigkeit hin!

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Ein Ort zum Durchatmen: Wohnen mit Licht und Freiraum - Gartenparadies mit Küche

TOP 1:

Diese hochwertig ausgestattete Gartenwohnung bietet ca. 96 m² Wohnfläche, eine moderne Küche, zwei sonnige Terrassen (ca. 21,7 m² und 38,6 m²) sowie einen beeindruckenden Garten mit ca. 194,9 m².

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: Der Mittelpunkt der Wohnung ist die ca. 40,7 m² große Wohnküche, die durch ihre offene Gestaltung ein Gefühl von Weite vermittelt. Große, bodentiefe Fenster schaffen eine angenehme Verbindung zum Außenbereich und lassen den Raum im Tageslicht erstrahlen. Der hochwertige Eichenparkett verleiht dem Raum eine warme und einladende Atmosphäre. Die moderne, hochwertige Küche fügt sich nahtlos in das offene Konzept ein und bietet alles, was das Herz von Hobbyköchen begehrt.

Zimmer: Drei separate Zimmer (ca. 13 m², 12,1 m² und 10,8 m²) bieten Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro. Dank der großzügigen Fenster und der elektrischen Raffstores sind die Räume hell, komfortabel und flexibel gestaltbar.

Badezimmer: Die beiden Badezimmer der Wohnung stehen für Luxus und Komfort. Das Hauptbad ist ausgestattet mit einer maßgeschneiderten Villeroy & Boch Badewanne und hochwertigen Armaturen von Hansgrohe. Ergänzt wird es durch ein weiteres Badezimmer mit Dusche und separatem WC – perfekt für Familie oder Gäste.

Außenflächen: Die beiden großzügigen Terrassen (ca. 21,7 m² und 38,6 m²) und der ca. 194 m² große Eigengarten machen diese Wohnung zu einem wahren Highlight. Ob Sie den Garten für Ihre Kinder, Haustiere oder als persönliche Wohlfühloase gestalten möchten – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt. Die Terrassen mit Feinsteinzeug-Fliesen bieten Platz für gemütliche Sitzbereiche und laden zu entspannten Stunden ein.

Technik: Beheizt wird die Wohnung durch eine umweltfreundliche Luftwärmepumpe, die mit einer Fußbodenheizung kombiniert ist. Diese sorgt in allen Räumen für eine angenehme und gleichmäßige Wärme. Eine Klimavorbereitung ermöglicht die einfache Nachrüstung.

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 kombiniert das Beste aus Stadt- und Naturleben. Großzügige Außenflächen, ein modernes Raumkonzept und hochwertige Ausstattung machen sie zu einem einzigartigen Zuhause. Die bodentiefen Fenster schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereichen, während die sonnige Ausrichtung des Gartens und der Terrassen das Wohngefühl perfekt abrundet.

Kostenübersicht:

Verkaufspreis Wohnung für Eigennutzer: 825.000 €

Anlegerpreis: Euro 745.000,-- (zzgl. 20% Ust)

Monatliche Betriebskostenvorschreibung: 183,92 € inkl. Ust

Monatliche Reparatur Rücklage: 60,19 €

Monatliche Heizkosten, Warmwasser, Kaltwasser: 94,70 € 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

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