

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



**Objektnummer: 15838**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	154,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Gesamtmiete</b>	3.500,00 €
<b>Kaltniete (netto)</b>	3.500,00 €
<b>Kaltniete</b>	3.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



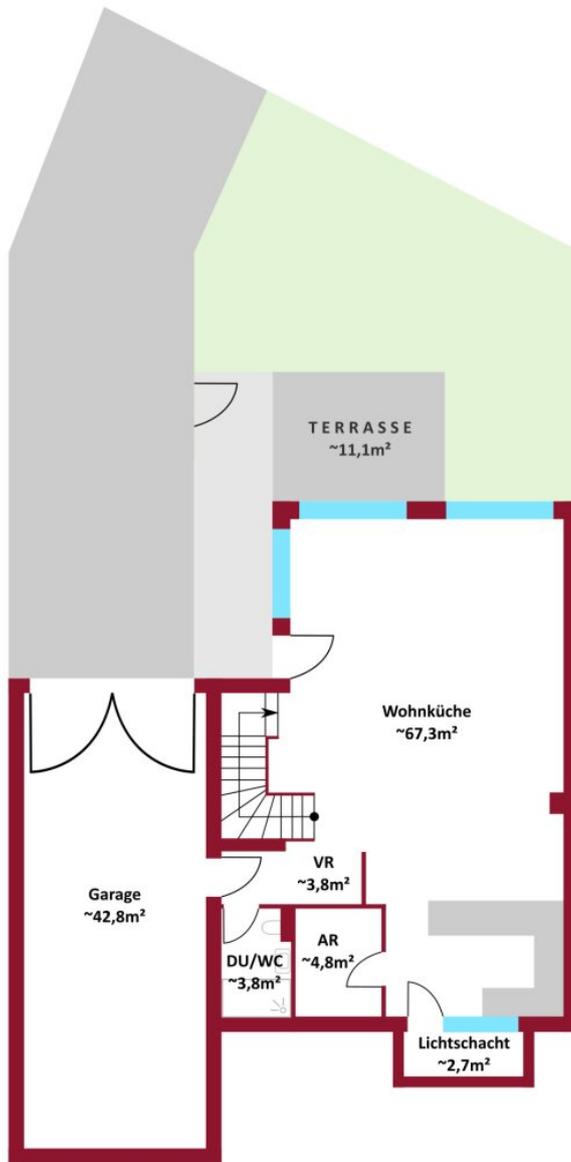
### Philipp Kraus

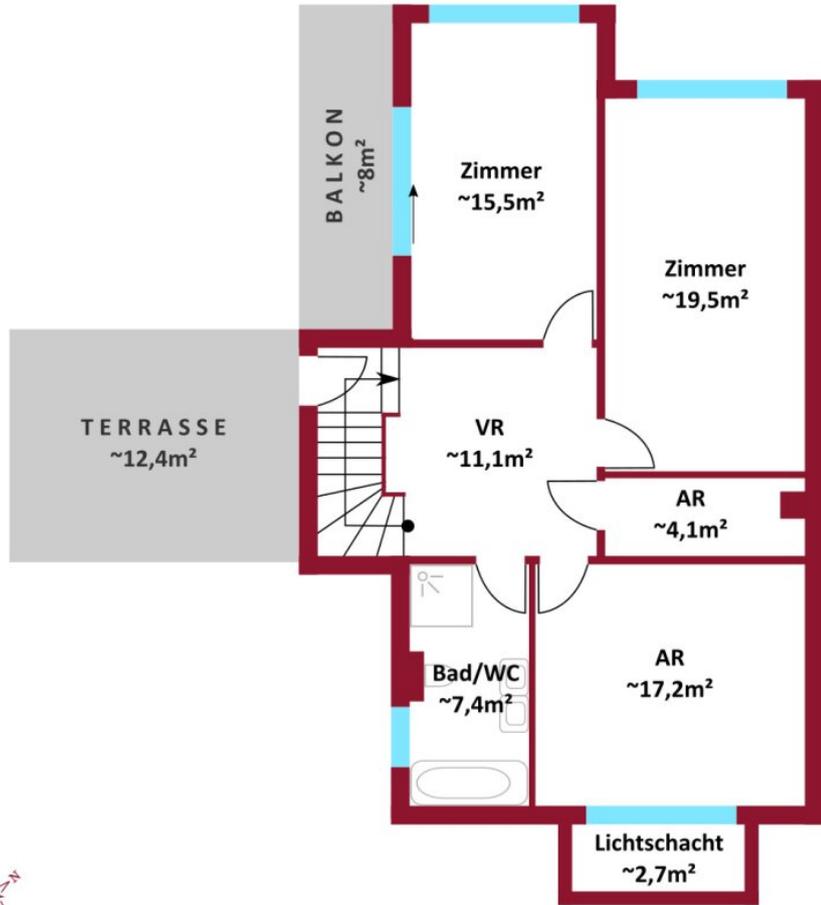
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098  
H +43 664 2206915









## 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 m<sup>2</sup> bis 154 m<sup>2</sup>** – 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 m<sup>2</sup> bis 154 m<sup>2</sup>** – 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. 144m<sup>2</sup> Wohnfläche, 46m<sup>2</sup> Terrassen, 32m<sup>2</sup> Gartenfläche, 4 Zimmer, Mietpreis 3.850,00€ Kaufpreis: 1.188.000€**

**Top 2 Gartenwohnung mit ca. 154m<sup>2</sup> Wohnfläche, 22m<sup>2</sup> Balkon, 23m<sup>2</sup> Gartenterrasse, 43 m<sup>2</sup> Garten, 4 Zimmer, Mietpreis 3.630,00€ Kaufpreis: 1.190.000€**

**Top 1 Haus mit ca 115m<sup>2</sup> Wohnfläche, 147 m<sup>2</sup> Garten, 28m<sup>2</sup> Balkon, 41m<sup>2</sup> Gartenterrasse, 14m<sup>2</sup> Keller, 4 Zimmer, Kaufpreis: 1.092.500.00 €**

**Top 2 Haus mit ca 131m<sup>2</sup> Wohnfläche, 46m<sup>2</sup> Garten, 22m<sup>2</sup> Balkon, 17m<sup>2</sup> Gartenterrasse, 21m<sup>2</sup> 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](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten !

## **Exklusive, neuwertige Wohnung mit großzügiger Wohnfläche, moderner Technik und hochwertiger Ausstattung**

Diese stilvolle Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. **154 m<sup>2</sup>** vereint elegantes Design, energieeffiziente Technik und ein durchdachtes Raumkonzept – ideal für Paare oder Familien, die großzügiges Wohnen mit modernem Komfort verbinden möchten.

Ein vollständig ausgebauter Kellerbereich mit ca. **21 m<sup>2</sup>**, mehrere Terrassen sowie ein Balkon bieten zusätzlichen Wohnwert und laden zum Entspannen und Verweilen ein. Hochwertige Materialien und eine erstklassige Ausstattung sorgen für ein exklusives Wohnambiente.

## Ausstattung & Technik

- **Moderne Luft-Wärmepumpe** der Marke *Ochsner* mit Heiz- und Kühlfunktion
- **Fußbodenheizung** im gesamten Haus für gleichmäßigen Wohnkomfort
- **Alu-Kunststofffenster** mit 3-fach-Isolierverglasung von *JOSKO*
- **Raffstores** bei sämtlichen Fenstern und Terrassentüren – für optimale Lichtsteuerung und Privatsphäre
- **Begrüntes Flachdach** – ökologisch, ästhetisch und wärmedämmend

## Raumaufteilung im Detail

### Erdgeschoss (EG)

- **Offene Wohnküche** (ca. 67,3 m<sup>2</sup>) mit Zugang zur Terrasse (ca. 11,1 m<sup>2</sup>): Ideal für gemeinsames Kochen, Essen und Leben – ein Treffpunkt für Familie und Freunde.
- **Vorraum** (ca. 3,8 m<sup>2</sup>)
- **Abstellraum** (ca. 4,8 m<sup>2</sup>)
- **Badezimmer mit Dusche und WC** (ca. 3,8 m<sup>2</sup>)
- **Garage** (ca. 42,8 m<sup>2</sup>): Großzügig dimensioniert, mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten als Stauraum, Werkstatt oder Hobbyfläche

### Obergeschoss (OG)

- **Zimmer 1** (ca. 15,5 m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang zum **Balkon** (ca. 8 m<sup>2</sup>)
- **Zimmer 2** (ca. 19,5 m<sup>2</sup>)
- **Vorraum** (ca. 11,1 m<sup>2</sup>) mit Zugang zur großzügigen **Terrasse** (ca. 12,4 m<sup>2</sup>)
- **Badezimmer mit WC** (ca. 7,4 m<sup>2</sup>)
- **Multifunktionsraum / Abstellraum** (ca. 17,2 m<sup>2</sup>): Ideal als Büro, Gästezimmer, Heimkino, Hobby- oder Fitnessraum

## Besonderheiten dieser Immobilie

- **Durchdachte, familienfreundliche Raumaufteilung**
- **Hoher Wohnkomfort durch energieeffiziente Bauweise**
- **Hochwertige Ausstattung namhafter Hersteller**
- **Ruhige Lage in einem grünen Wohnumfeld** – ideal zum Entspannen und Wohlfühlen

## Kostenübersicht

- **Gesamtmiete monatlich (pauschaliert):** € 3.630,- (inkl. Betriebskosten und USt.)
- **Kautions:** 3 Bruttomonatsmieten
- **Mietvertragserrichtungskosten:** € 300,- zzgl. 20 % USt.
- **Befristung:** 5 Jahre mit Option auf Verlängerung

Diese Wohnung ist ein wahres Zuhause für alle, die stilvolles Design, nachhaltige Technik und großzügigen Lebensraum in einem modernen Wohnkonzept suchen. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich begeistern!

## 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](http://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.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **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