Erstbezug: Gartenwohnung mit Hausflair – Stellplatz mit E-Ladestation-Vorbereitung & großzügiger Panoramaterrasse

Objektnummer: 15837

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	144,15 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	32,00 m²
Gesamtmiete	3.850,00 €
Kaltmiete (netto)	3.850,00 €
Kaltmiete	3.850,00 €

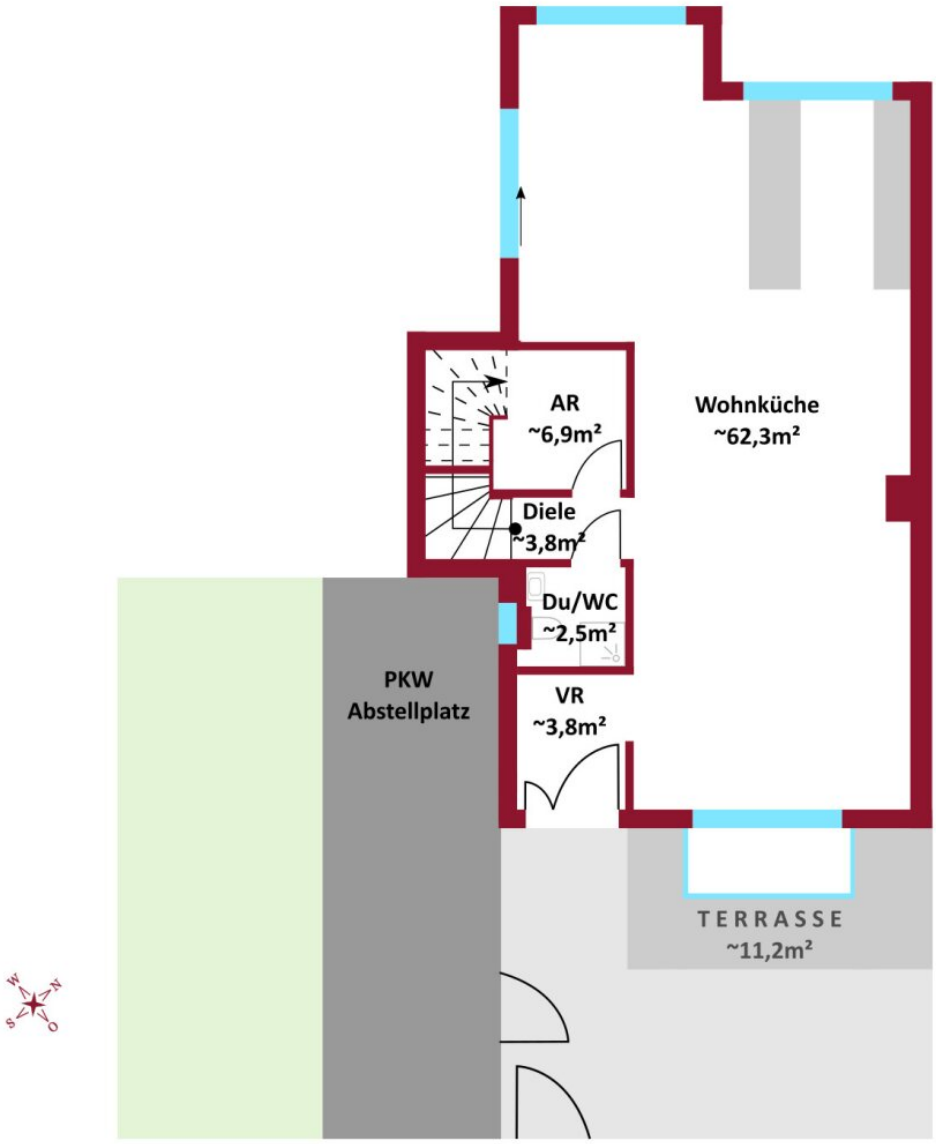
Provisionsangabe:

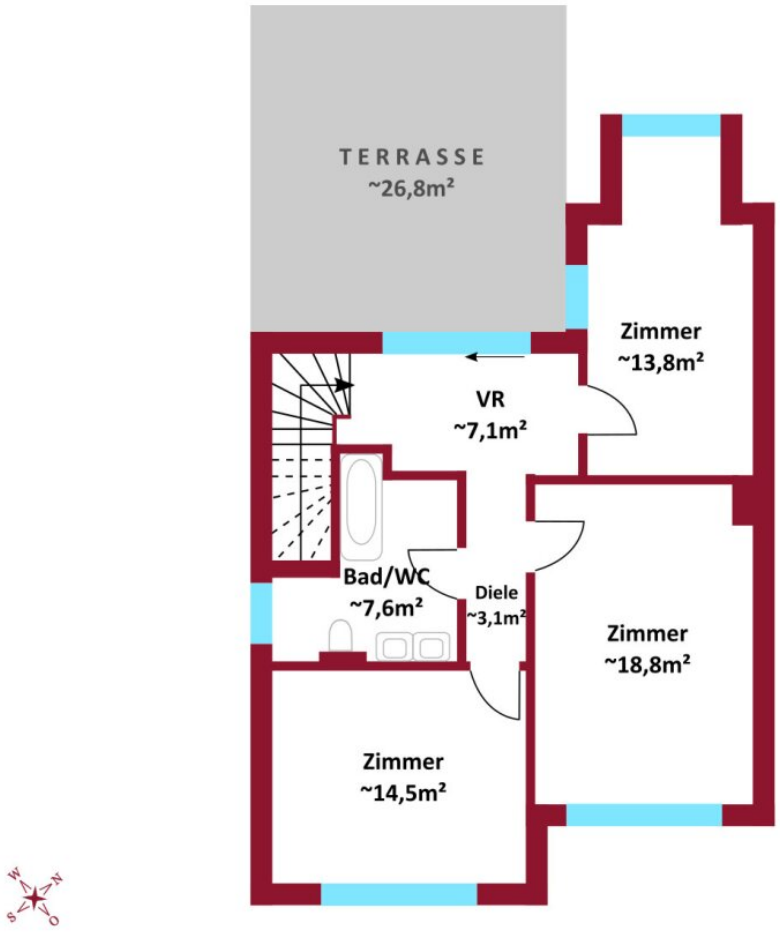
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Philipp Kraus

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien


AR
~6,9m²
Wohnküche
~62,3m²
Diele
~3,8m²
Du/WC
~2,5m²
PKW
Abstellplatz
VR
~3,8m²
TERRASSE
~11,2m²
W
N
S
O


TERRASSE
~26,8m²
Zimmer
~13,8m²
VR
~7,1m²
Bad/WC
~7,6m²
Diele
~3,1m²
Zimmer
~18,8m²
Zimmer
~14,5m²
W
N
S
O

Objektbeschreibung

Ihr neues Refugium im Grünen – Stilvolles Wohnen mit Komfort und Weitblick

Willkommen in einer Wohnwelt, die modernes Design, durchdachte Architektur und naturnahe Lebensqualität harmonisch vereint.

In dieser exklusiven Liegenschaft erwarten Sie zwei erstklassige großzügig gestaltete Wohnungen – wahlweise zur Miete oder zum Kauf. Ganz gleich, ob Sie ein neues Zuhause für Ihre Familie suchen oder ein stilvolles Refugium für sich selbst – hier finden Sie Raum für Lebensfreude, Rückzug und Individualität.

Die Wohnungen – Großzügigkeit trifft Funktion

Die zwei Wohnungen überzeugen mit **Wohnflächen zwischen 115 m² und 154 m²** und einem offen gestalteten Raumkonzept, das Flexibilität und Stil vereint. Ideal für alle, die modernes Wohnen mit praktischen Lösungen verbinden möchten – sei es mit einem Homeoffice-Bereich, einem Atelier oder einem Gästezimmer.

Alle Einheiten bieten:

• **Schlüsselfertige Ausführung inklusive Küche**

• **Fußbodenheizung** und **Luft-Wärmepumpe mit Kühlfunktion**

• **3-fach verglaste Fenster** und **Raffstores von JOSKO**

• Großzügige **Terrassen und Balkone** für entspannte Stunden im Freien

Ob ebenerdiger Gartenzugang oder Rückzugsort im Dachgeschoss – jede Wohnung bietet individuelle Vorzüge und ein hohes Maß an Wohnqualität.

Wohnungsdetails auf einen Blick:

- **Wohnfläche:** ca. 144 m² – großzügig geschnitten mit durchdachtem Grundriss
- **Zimmer:** 4 – ideal für Familien, Paare oder Home-Office-Nutzer

- **Panoramaterrasse :** ca. 26 m² – mit herrlichem Weitblick
- **Garten mit Terrasse:** ca. 32 m² – sonnig & mit direktem Zugang zum Garten privat, pflegeleicht & vielseitig nutzbar

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 Gartenterrasse, 14m² Keller, 4 Zimmer, Kaufpreis: 1.092.500.00 €

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

Ihre Wahl: Eigentum oder Miete – ganz nach Lebensstil

Flexibilität ist Trumpf: Wählen Sie zwischen dem Kauf einer der modernen Immobilien oder dem Einzug in eine Mietwohnung mit identisch hochwertiger Ausstattung. Beide Optionen bieten Ihnen ein Zuhause, das mit Qualität, Lage und Atmosphäre überzeugt.

Ruhe genießen – bestens angebunden

Die Lage dieser Liegenschaft vereint **naturnahe Erholung** mit **optimaler Infrastruktur**. In ruhiger Umgebung gelegen, genießen Sie hier entspannte Stunden auf der eigenen Terrasse oder dem Balkon – und profitieren dennoch von einer ausgezeichneten Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Ausstattungshighlights auf einen Blick:

? **Flächenbündige Innentüren** – modernes, puristisches Design von der Marke Kunex

? **Fußbodenheizung und -kühlung** im gesamten Haus – ganzjährig angenehmes Raumklima

? **Effiziente Ochsner-Luftwärmepumpe** – umweltfreundliche & nachhaltige Haustechnik

? **3-fach Isolierverglaste Fenster von JOSKO** – für optimale Wärmedämmung & Schallschutz

? **Elektrische Raffstores** an allen Fenstern und Terrassentüren – komfortable Licht- & Sichtregulierung

? **Stellplätze inklusive** – mit Vorbereitung für **E-Ladestation**

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 !

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 <1.500m
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