

**Exklusive Architektur trifft Panorama – Wohnen mit Blick
auf den Kahlenberg !**



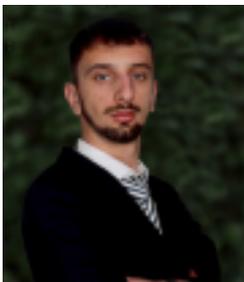
Objektnummer: 15867

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,72 m ²
Nutzfläche:	117,18 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	895.000,00 €

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 Verfügung.





DG / TOP 7

WOHNFLÄCHE	113,72 m ²
BALKON	27,44 m ²
TERRASSE	18,28 m ²
1. WOHNZIMMER	28,03 m ²
2. ZIMMER	11,73 m ²
3. ZIMMER	12,45 m ²
4. ZIMMER	12,18 m ²
5. BAD/WC	3,60 m ²
6. BAD	4,95 m ²
7. AR	3,10 m ²
8. GANG	5,07 m ²

GALERIE / TOP 7

TERRASSE	27,72 m ²
9. WOHNKÜCHE	32,62 m ²



DG / TOP 7

WOHNFLÄCHE	113,72 m ²
BALKON	27,44 m ²
TERRASSE	18,28 m ²
1. WOHNZIMMER	28,03 m ²
2. ZIMMER	11,73 m ²
3. ZIMMER	12,45 m ²
4. ZIMMER	12,18 m ²
5. BAD/WC	3,60 m ²
6. BAD	4,95 m ²
7. AR	3,10 m ²
8. GANG	5,07 m ²

GALERIE / TOP 7

TERRASSE	27,72 m ²
9. WOHNKÜCHE	32,62 m ²



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – eine außergewöhnliche 5-Zimmer-Maisonettewohnung, die modernes Wohnen mit urbanem Flair in einer der begehrtesten Lagen verbindet. Hier treffen stilvolle Architektur, großzügige Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung aufeinander – umgeben von Licht, Glas und Freiraum.

Raumaufteilung der Maisonette-Wohnung

Diese stilvolle Maisonette-Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen und bietet mit fünf vielseitig nutzbaren Zimmern sowie großzügigen Außenbereichen höchsten Wohnkomfort für Familien, Paare oder anspruchsvolle Singles. Die attraktive Lage in unmittelbarer Nähe zum Marchfeldkanal verbindet urbanes Wohnen mit naturnahem Lebensgefühl – ideal für Erholung und Freizeit direkt vor der Haustür.

1 Dachgeschoss – Wohnkomfort mit Balkonzugängen

Eingangsbereich:

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem großzügigen und einladenden Eingangsbereich empfangen. Großflächige Verglasungen lassen viel Tageslicht herein und schaffen sofort eine helle, offene Atmosphäre.

Wohnzimmer:

Im Zentrum des unteren Wohnbereichs befindet sich das gemütliche Wohnzimmer mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon. Dieser Außenbereich lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – ob mit einem Buch, einer Tasse Kaffee oder einem Glas Wein mit Freunden. **Der Blick Richtung Westen auf den Kahlenberg verleiht dem Raum und dem Balkon eine besondere Atmosphäre und unterstreicht den einzigartigen Wohnwert.**

Zimmer 2 – Schlafzimmer mit Balkonzugang:

Ein ruhiger, gut geschnittener Raum mit direktem Zugang zum **Balkon**. Große Fensterflächen sorgen für ein freundliches, lichtdurchflutetes Ambiente. Ideal als Hauptschlafzimmer oder privater Rückzugsort – der perfekte Ort für den ersten Kaffee am Morgen an der frischen Luft.

Zimmer 3 – Flexibel nutzbar:

Dieses helle Zimmer bietet ebenfalls Zugang zum **Balkon** und lässt sich vielfältig nutzen – ob als stilvolles Gästezimmer, Home-Office oder weiteres Schlafzimmer. Die durchdachte Belichtung und angenehme Raumgröße bieten zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten.

Zimmer 4 – Kreativer Freiraum:

Auch dieses Zimmer verfügt über einen eigenen Zugang zum **Balkon** und profitiert von viel natürlichem Licht. Ob Kinderzimmer, Hobbyraum oder Arbeitszimmer – hier sind Ihrer Fantasie keine Grenzen gesetzt.

2 Dachgeschoss – Licht, Luft & Leben über den Dächern

Maisonette-Wohnbereich:

Das obere Geschoss stellt das architektonische Highlight der Wohnung dar. Ein großzügiger, offener Wohnbereich mit raumhohen Glasfronten sorgt für ein einzigartiges Raumgefühl. Hier verschmelzen Wohnen, Essen und Leben in einem stilvollen, lichtdurchfluteten Ambiente.

Terrasse:

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die große Terrasse – ein privates Wohlfühl-Refugium über den Dächern. Ob Sonnenbaden, Urban Gardening oder laue Sommerabende mit Freunden – dieser Außenbereich bietet außergewöhnlichen Wohnwert, absolute Privatsphäre **und einen traumhaften Westblick auf den Kahlenberg**, der jeden Tag aufs Neue zum Genießen einlädt.

Highlights dieser einzigartigen Maisonette-Wohnung:

- **Alle Räume klimatisiert** – angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit
- **Fußbodenheizung & -kühlung** – moderne Wohlfühltechnik für höchsten Komfort
- **Durchdachter Grundriss** – optimale Raumnutzung mit viel Platz und Licht
- **Zwei großzügige Freiflächen mit Privatsphäre** – perfekt zum Entspannen und Genießen
- **Besonders lichtdurchflutete Räume** – dank großzügiger Verglasung in allen Bereichen

- **Einzigartige Architektur** – stilvoll wohnen mit Charakter und Ausstrahlung
- **Flächenbündige Innentüren** – Minimalismus in Perfektion
- **Großes Wärmeschutzfenster mit Panoramablick** – Lichtdurchflutet & Energiesparend

Highlights des Projekts

- **Wohnflächen von ca. 45 m² bis 114 m²:** 2 bis 5 Zimmer – perfekt für Singles, Paare oder Familien.
- **Private Außenbereiche:** Private Außenbereiche: Geräumige Balkone, sonnige Terrassen oder idyllische Eigengärten – alle ausgestattet mit Stromanschluss und Beleuchtung für höchsten Komfort.
- **Hochwertige Ausstattung:** Modernes Design trifft auf erstklassige Materialien.
- **Fußbodenheizung und Kühlung:** Angenehmes Wohnklima in allen Räumen.
- **Echtholzparkett in Wohnräumen und italienisches Feinsteinzeug in den Bädern:** Elegantes, modernes Wohnambiente.
- **Elektrisch bedienbarer Sonnenschutz mit Funksteuerung (Raffstore)** für maximalen Komfort.
- **Glasfaseranschluss (A1)** für High-Speed-Internet – perfekt für modernes Arbeiten und Entertainment.
- **Wohnungseingangstüren der renommierten Marke Kunex:** Hochwertige Sicherheitstüren, die Stil und maximale Sicherheit vereinen.
- **Innentüren in edlem Design der Marke Nussbaum:** Flächenbündig und stilvoll – ein eleganter Akzent in jedem Raum.
- **PV-Anlage am Dach inkl. Speicher:** Nachhaltig und zukunftsorientiert.
- **Gegensprechanlage mit Videofunktion:** Komfort und Sicherheit vereint.

- **Klimaanlage in den Dachgeschosswohnungen:** Für optimalen Wohnkomfort.
- **3-fach-verglaste Alu-Kunststofffenster von JOSKO:** Energieeffizient und schalldämmend.
- **Barrierefreier Zugang:** Mit einem hochwertigen Lift der Marke Otis.
- **Zusätzlicher Stauraum:** Eigene Kellerabteile, Fahrrad- und Kinderwagenräume.
- **Anschlüsse auf allen Freiflächen – Komfort bis ins Detail**

Alle Terrassen und Balkone sind mit Strom- und Wasseranschluss ausgestattet – ideal für stimmungsvolle Beleuchtung, Elektrogrills, Pflanzenbewässerung oder Outdoor-Living auf höchstem Niveau.

Zusätzlicher Wohnkomfort

- **Tiefgarage:** vorbereitet für E-Mobilität mit anschlussfertigen Ladestationen
- **Praktischer Stauraum:** Eigene Kellerabteile sowie Fahrrad- und Kinderwagenräume bieten zusätzlichen Platz

Diese Immobilie verbindet modernes Design mit erstklassiger Funktionalität. Der großzügige Balkon schafft Raum für Erholung, während die zentrale Lage, die hochwertige Ausstattung und die durchdachten Extras höchsten Wohnkomfort garantieren.

Exklusive Wohneinheiten im Überblick

Top 1: 3-Zimmer Gartenwohnung

- **Wohnfläche:** 65,48 m²
- **Außenbereich:** 50 m² Terrasse + 93,48 m² Garten
- **Preis:** € 525.000

Top 2: 4-Zimmer Gartenwohnung

- **Wohnfläche:** 82,64 m²
- **Außenbereich:** 46,73 m² Terrasse + 77,88 m² Garten
- **Preis:** € 599.500

Top 3: 3-Zimmer Wohnung

- **Wohnfläche:** 65,26 m²
- **Außenbereich:** 8,4 m² Balkon
- **Preis:** auf Anfrage

Top 4: 3-Zimmer Wohnung

- **Wohnfläche:** 67,96 m²
- **Außenbereich:** 7,48 m² Balkon
- **Preis:** € 445.000

Top 5: 2-Zimmer Wohnung

- **Wohnfläche:** 44,15 m²
- **Außenbereich:** 19,62 m² Balkon
- **Preis:** € 325.000

Top 6: 4-Zimmer Maisonette-Wohnung

- **Wohnfläche:** 78,95 m²
- **Außenbereich:** 8,4 m² Balkon + 31,72 m² Terrasse
- **Preis:** € 645.000

Top 7: 5-Zimmer Maisonette-Wohnung

- **Wohnfläche:** 113,72 m²
- **Außenbereich:** 27,44 m² Balkon + 46 m² Terrasse
- **Preis:** € 895.000

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

Irrtum und Änderungen vorbehalten !

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap