

**EXTRAVAGANT UND EXKLUSIV! Terrassenwohnung für
Menschen, die das Besondere suchen!**



Objektnummer: 15858

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,95 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	645.000,00 €

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.









GALERIE / TOP 6	
TERRASSE	10,31 m ²
7. WOHNZIMMER	14,60 m ²



Objektbeschreibung

Ganz neu, hell und von großzügigen Raumhöhen durchzogen, öffnet sie sich wie ein Versprechen an Menschen, die nicht im Gewöhnlichen aufgehen, sondern das Besondere suchen. Der Grundriss ist perfekt für Singles oder Paare, die Wert auf Stil, Leichtigkeit und ein Zuhause mit Charakter legen.

Mehrere Terrassen holen das Tageslicht und die Freiheit direkt ins Wohnen. Das Bad mit Fenster und das separate WC mit Fenster schaffen zusätzliche Offenheit und Komfort. Ein Lift im Haus sorgt für müheloses Ankommen auf jeder Ebene.

Für alle, die Mobilität schätzen, steht ein Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage zur Verfügung – zusätzlich für 30.000 Euro.

Eine Wohnung, die moderne Klarheit mit einem Hauch von Luxus verbindet und jeden Tag aufs Neue inspiriert.

Raumaufteilung

Vorzimmer

Einladender Eingangsbereich mit direktem Blick auf die stilvolle Treppe zur oberen Ebene sowie in den großzügigen Wohnbereich – ideal für den ersten positiven Eindruck beim Betreten.

Wohnzimmer

Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon. Von hier aus gelangt man zentral in beide weiteren Räume – ein durchdachter Grundriss, der Offenheit und Wohnkomfort schafft.

Zimmer 1

Helles, freundliches Zimmer mit Ausgang zum Balkon – ideal als Schlafzimmer, Arbeitsraum oder Rückzugsort mit viel Tageslicht.

Zimmer 2

Ebenfalls mit Balkonzugang ausgestattet, punktet dieses Zimmer zusätzlich mit einem besonders ruhigen Ambiente – perfekt als Kinderzimmer, Gästezimmer oder inspirierendes

Homeoffice.

Galerie – oberer Bereich

Ein kleiner, aber feiner Rückzugsbereich mit Zugang zur sonnigen Terrasse. Ob als Leseecke, Arbeitsnische oder gemütlicher Loungeplatz – dieser Bereich bietet das gewisse Extra an Wohnqualität unter freiem Himmel.

Highlights der Wohnung

- Klimatisiert – angenehmes Raumklima das ganze Jahr über
- Durchdachter Grundriss mit idealer Raumaufteilung
- Zwei großzügige Außenbereiche
- Sonnige Süd-Terrasse im Obergeschoss
- Südseitig ausgerichteter Balkon mit Zugang von mehreren Räumen

Highlights des Projekts

- **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.

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](tel:+436642206915)

? 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