

Traumwohnungen mit Kahlenberg-Blick – Großzügige Außenflächen, Photovoltaik & Fußboden-Kühlung



Objektnummer: 15910

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 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Philipp Kraus

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien









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



Objektbeschreibung

Exklusives Wohnhaus mit nur 7 Einheiten – Stil trifft Qualität in begehrter Ruhelage

In einer der gefragtesten Wohngegenden präsentiert sich dieses architektonisch ansprechende Wohnhaus mit nur sieben hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen. Das Projekt überzeugt durch zeitloses Design, durchdachte Grundrisse und ein hohes Maß an Wohnkomfort – ideal für anspruchsvolle Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Die Wohnungen verteilen sich auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss und bieten Wohnflächen von ca. **45 m² bis 114 m²**. Ob kompakt oder großzügig – jede Einheit ist ein durchdachtes Zuhause mit Wohlfühlgarantie.

Highlights auf einen Blick

- **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.

Exklusive Wohneinheiten im Überblick

Top 1: 3-Zimmer Gartenwohnung

- **Wohnfläche:** 65,48 m²
- **Außenbereich:** 50 m² Terrasse + 93,48 m² Garten
- **Preis:** € 499.500

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:** € 420.000

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

Lage & Umgebung

Dieses Wohnhaus befindet sich in einer ruhigen und grünen Umgebung, geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und modernen Wohnanlagen. Die Nähe zu den **Weinbergen von Strebersdorf** und dem **Bisamberg** bietet nicht nur ein malerisches Panorama, sondern auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren oder gemütliche Spaziergänge.

Die **Nahversorgung** ist ausgezeichnet: Supermärkte, Bäckereien und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der **Marchfeldkanal** lädt zu entspannenden Stunden in der Natur ein – und das nur wenige Minuten von Ihrer Haustür entfernt.

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

Wohnen auf zwei Ebenen – Maisonette mit Balkon & sonniger Terrasse

Diese stilvolle Maisonette-Wohnung verbindet Großzügigkeit mit Charme: Zwei lichtdurchflutete Ebenen, ein durchdachter Grundriss und viel Freiraum machen sie zum idealen Zuhause für Paare, Familien oder alle, die das Besondere suchen.

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.

Maisonette – 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

- **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:** € 499.500

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:** € 420.000

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](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