

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



Objektnummer: 15908

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,15 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	325.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Philipp Kraus

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

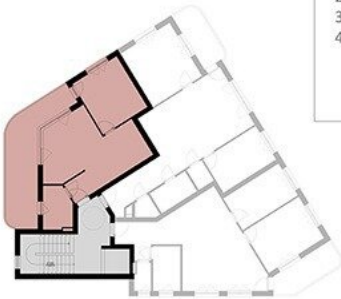
T +43 1 3709098





OG / TOP 5

WOHNFLÄCHE	44,15 m ²
BALKON	19,62 m ²
1. WOHNKÜCHE	24,15 m ²
2. VORRAUM	2,06 m ²
3. ZIMMER	12,97 m ²
4. BAD/WC	4,97 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

Modernes Wohnen mit Stil – 2-Zimmer-Traum mit Balkon und Top-Ausstattung

Diese 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 45 m² Wohnfläche bietet alles, was modernes Wohnen ausmacht: hochwertige Materialien, durchdachte Raumaufteilung und eine perfekte Verbindung von Komfort und Design. Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre erstklassige Ausstattung, sondern auch durch zahlreiche durchdachte Extras, die Ihr Zuhause zu etwas Besonderem machen.

Raumaufteilung

Wohnzimmer

Helles, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit großzügigen JOSKO-Fenstern, die für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen. Der durchdachte Grundriss bietet vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten.

Schlafzimmer

Ruhiges Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Westbalkon – ideal für entspannte Morgenstunden oder laue Sommerabende.

Balkon

Großzügiger Balkon (**ca 19,62**) mit Westausrichtung und herrlichem Blick auf den Kahlenberg – perfekt, um Sonnenuntergänge zu genießen oder den Tag in ruhiger Atmosphäre ausklingen zu lassen. Strom- und Wasseranschlüsse bieten zusätzlichen Komfort für Outdoor-Living, Pflanzenpflege oder Beleuchtung.

Vorzimmer

Kompaktes, funktionales Vorzimmer mit Platz für eine Garderobe oder stilvolle Ablagemöglichkeiten.

Badezimmer

Modernes Badezimmer mit großer, ebenerdiger Dusche und Tageslichtfenster – sorgt für ein frisches, offenes Raumgefühl.

Highlights auf einen Blick

Wohnfläche:

Ca. 45 m² – optimal geschnitten für maximalen Wohnkomfort und effiziente Raumnutzung

Privater Außenbereich:

Großzügiger Balkon mit traumhaftem Blick auf den Kahlenberg in südwestlicher Richtung – ideal zum Entspannen, Genießen und Abschalten

Wohnzimmer :

Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen ein offenes, freundliches Wohngefühl.

Exklusive Ausstattung:

Modernes Design trifft auf hochwertige Materialien – stilvoll, funktional und zeitlos

Komfortklima das ganze Jahr:

Fußbodenheizung und Kühlung in allen Räumen für ein behagliches Zuhause bei jeder Jahreszeit

Edle Bodenbeläge:

Echtholzparkett in den Wohnräumen und stilvolles Feinsteinzeug in den Bädern – langlebig und elegant

Smart Living:

Elektrisch bedienbarer Sonnenschutz mit Funksteuerung für Komfort auf Knopfdruck

High-Speed-Internet:

Glasfaseranschluss (A1) für stabiles und schnelles Internet – perfekt für Homeoffice und Streaming

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