

**SEVEN SENSES | sieben individuelle Wohneinheiten |
ERSTBEZUG | einzigartige Architektur | Natur, Weinberge
und Heurigen**



Objektnummer: 16364

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 m²
Nutzfläche:	187,16 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 28,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	895.000,00 €
Provisionsangabe:	

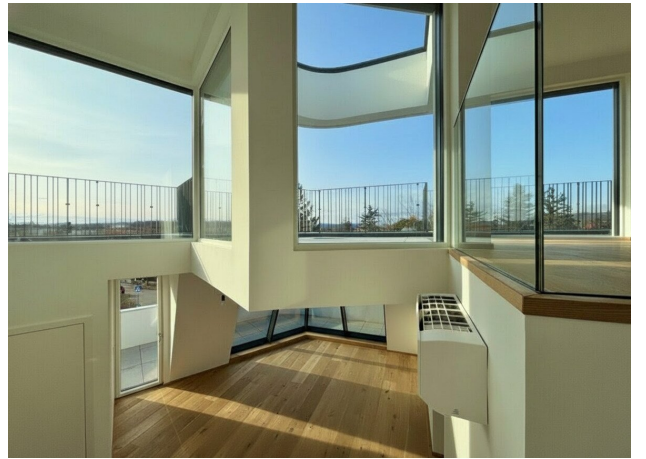
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bettina Holzinger

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien







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. AB	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 bei SEVEN SENSES – wo sieben Sinne auf sieben einzigartige Wohneinheiten treffen, die unterschiedlicher nicht sein könnten - und doch eine harmonische Einheit bilden.

Das Neubauprojekt **SEVEN SENSES** umfasst insgesamt **7 Wohneinheiten** zwischen **45 bis 114 m² Wohnfläche** und wurde bewusst klein und familiär gehalten. Jede Einheit wurde individuell gestaltet und mit modernster Technik und feinsten Materialien ausgestattet. Seven Senses steht für zeitgemäßes Wohnen, einem modernen Wohngefühl (ERSTBEZUG), eingebettet in ein architektonisch anspruchsvolles Gesamtkonzept, das Komfort und Ästhetik vereint. Die Bauphase ist vollständig abgeschlossen - die Wohnung ist somit **sofort bezugsfertig**.

Viel Natur und frische Luft sind hier selbstverständlich – fast alle Wohnungen verfügen über **großzügige Freiflächen in Form von Eigengärten, Balkonen oder Terrassen**, die zum Entspannen und Genießen einladen. Hier fühlen sich Naturfreunde, Sportler und Hundeliebhaber gleichermaßen wohl. Ideal für Paare und kleine Familien, die das Stadtleben lieben, aber dennoch einen Rückzugsort zum Durchatmen suchen.

Überblick:

- **7 Eigentumswohnungen | 2 bis 5 Zimmer | 45 m² bis 114 m²**
- **Außenflächen bei jeder Einheit: Eigengarten, Balkon oder Terrasse**
- **Barrierefreier Zugang in allen Geschoßen**
- **Hauseigene Tiefgarage mit 6 Stellplätzen und E-Ladestationen**
- **Kellerabteile, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum**

Technische Ausstattung & Komfort:

- **Luft-Wärmepumpe**

- **Fußbodenheizung und Kühlung** in sämtlichen Wohnbereichen
- **Hochwertige Innenausstattung** (Echtholzparkett in den Wohnräumen und italienische Feinsteinzeugfliesen in den Bädern)
- **3-Scheiben-Isolierverglasung** für optimale Wärmedämmung
- **Elektrisch bedienbarer Sonnenschutz** von JOSKO (Alu-Raffstores)
- **Natursteinbeläge** - Terrasse
- **Qualitative Elektroinstallationen** und Video-Gegensprechanlage
- **Glasfaseranschluss (A1)**

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und entdecken Sie Ihr neues Zuhause. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten!

Gerne steht Ihnen Frau Bettina Holzinger für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 358 24 26 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

TOP 7: LOFT-FEELING, lichtdurchflutet mit großzügigen Glasflächen auf zwei Etagen, offenes Konzept mit 5,70 m Raumhöhe und weitläufige Außenbereiche, machen richtig Eindruck.

Diese außergewöhnliche **LOFT-OASE** bietet **114 m² Wohnfläche verteilt auf zwei Ebenen**, jede Menge Raum für kreative Köpfe, Individualisten und alle die etwas Besonderes suchen. Durch den **offenen Loft-Charakter (Raumhöhe 5,7 Meter)** entsteht ein modernes,

luftiges Wohngefühl. Die **drei Schlafräume** eröffnen vielfältige Möglichkeiten: Arbeiten im eigenen Homeoffice, ein separates Fitness- oder Yogazimmer sowie ein komfortabler Gästebereich. Die **beiden Badezimmer**, eines davon mit Badewanne und WC, das andere mit Dusche, WC und Fenster mit Grünblick sorgen für zusätzlichen Komfort. Die **beiden weitläufigen Terrassen** sind genauso vielseitig, die untere Ebene (**ca. 45 m² Außenfläche**) eignet sich ideal als ruhiger Sonnenplatz mit charmanter Bepflanzung, während sich die **obere Terrasse (ca. 28 m²)** perfekt für entspannte Abende mit Freunden in ein gemütliches Outdoor-Wohnzimmer verwandeln lässt.

Das Neubauprojekt **SEVEN SENSES** umfasst insgesamt **7 Wohneinheiten** und wurde bewusst klein und familiär gehalten. Jede Einheit wurde individuell gestaltet und mit modernster Technik und feinsten Materialien ausgestattet. Seven Senses steht für zeitgemäßes Wohnen, eingebettet in ein architektonisch anspruchsvolles Gesamtkonzept, das Komfort und Ästhetik vereint. Die Bauphase ist vollständig abgeschlossen - die Wohnung ist somit **sofort bezugsfertig**.

Überblick:

1.Etage

- Wohnbereich: ca. 28,03 m²
- Zimmer 1: ca. 11,73 m²
- Zimmer 2: ca. 12,45 m²
- Zimmer 3: ca. 12,18 m²
- Bad/WC: 3,60 m²
- Bad/WC: 4,95 m²
- Abstellraum: ca. 3,10 m²

- Gang: ca. 5,07 m²
- **Terrasse/Balkon: ca. 45,72 m²**

2. Etage:

- offene Wohnküche: ca. 32,62 m²
- **Galerie/Terrasse: 27,72 m²**

Kurzinfo Ausführung & Ausstattung:

- **Lifteinbau** der vom Keller bis ins Dachgeschoss führt
- **Luft-Wärmepumpe** für Heizung und Warmwasser
- **Fußbodenheizung und Kühlung** in allen Wohnräumen
- **Echtholzparkett**
- **3-Scheiben-Isolierverglasung** für optimale Wärmedämmung
- **Elektrisch bedienbarer Sonnenschutz**
- **Dachgeschossfenster** mit integrierter Sonnenschutzbeschichtung
- **Natursteinbeläge - Terrasse**

- **Qualitative Elektroinstallationen** und Video-Gegensprechanlage

Zu jeder Wohneinheit gehört ein **eigenes Kellerabteil**. Darüber hinaus stehen ein gemeinsamer Kinderwagenraum und ein Fahrradabstellplatz zur Verfügung.

Ein **Tiefgaragen-Stellplatz** kann optional für **35.000 €** erworben werden.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und entdecken Sie Ihr neues Zuhause. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten!

Gerne steht Ihnen Frau Bettina Holzinger für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 358 24 26 zur Verfügung.

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