

**Modernes Wohnen auf vier Ebenen | Vollunterkellert |  
großzügige Außenflächen | Klimaanlagen- und  
Photovoltaikvorbereitung | PKW-Stellplatz mit  
E-Ladestation Vorbereitung**



Haus 1 & 2\_Visualisierung

**Objektnummer: 16473**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	154,64 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	244,87 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	61,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 20,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

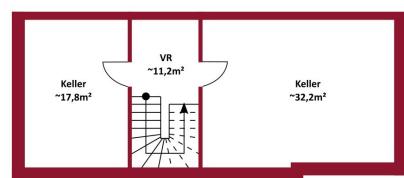
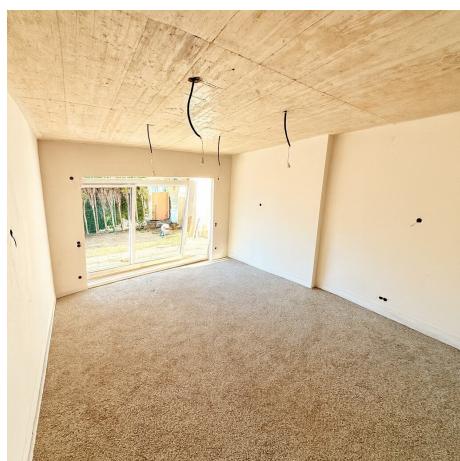
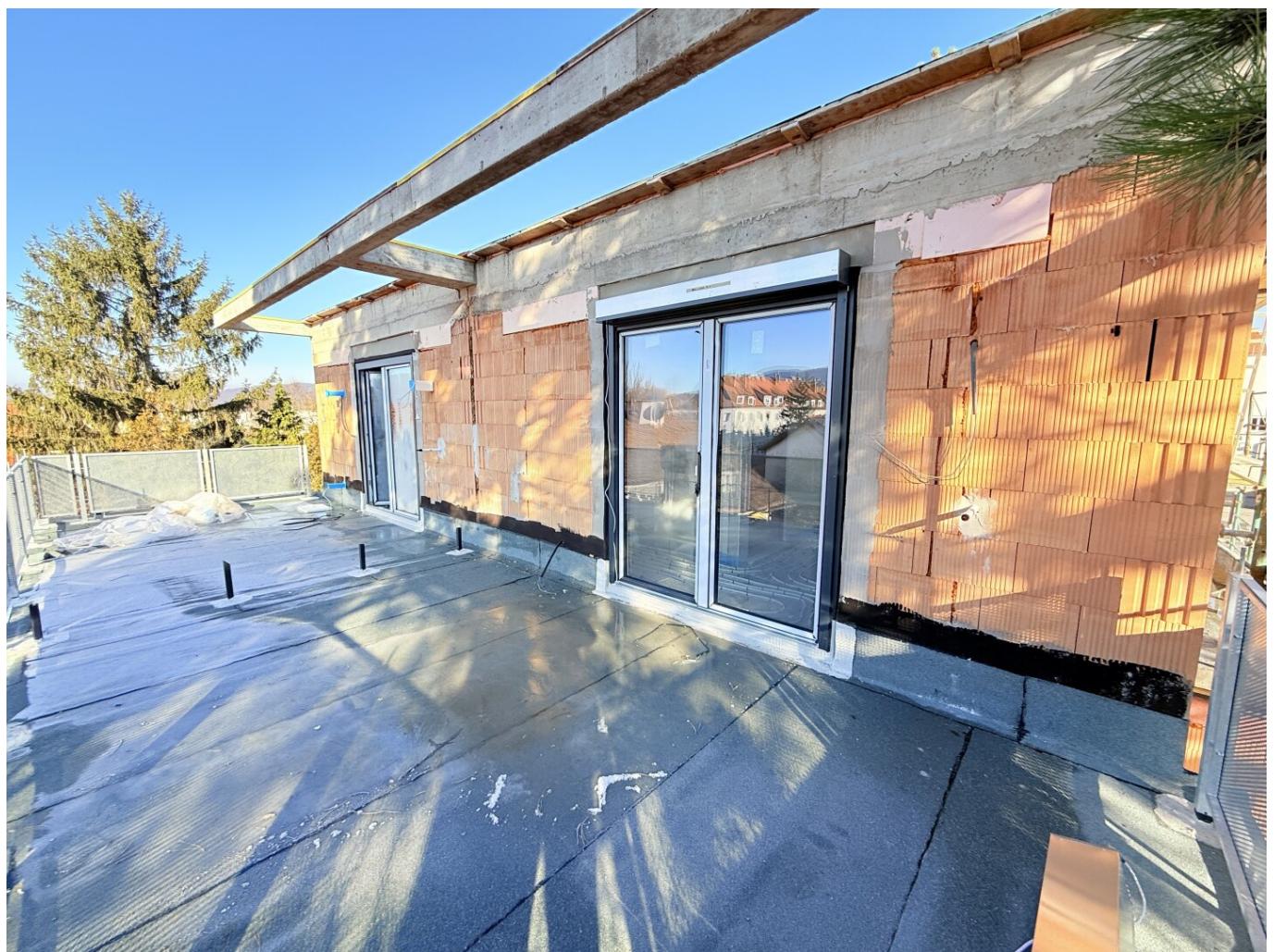
## Ihr Ansprechpartner

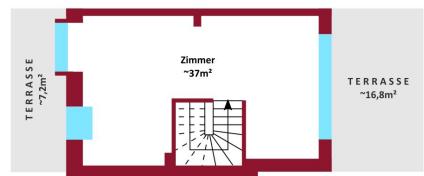
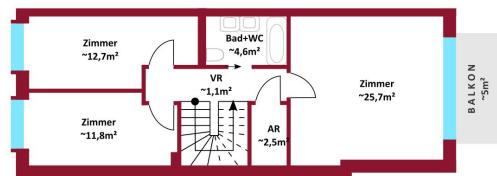
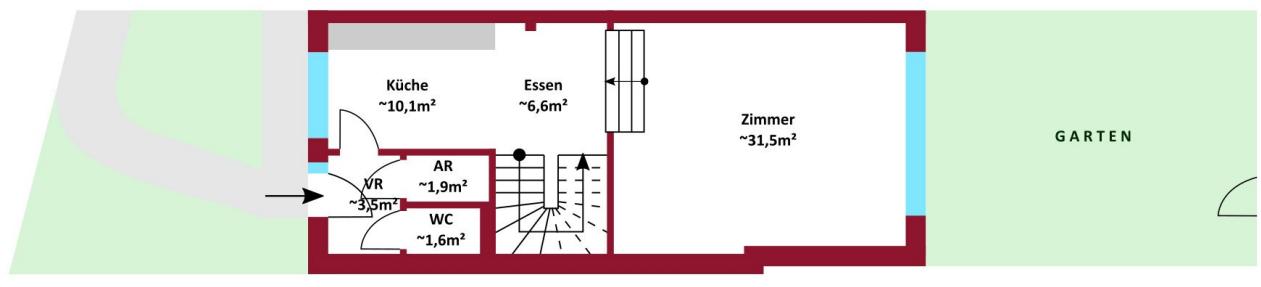


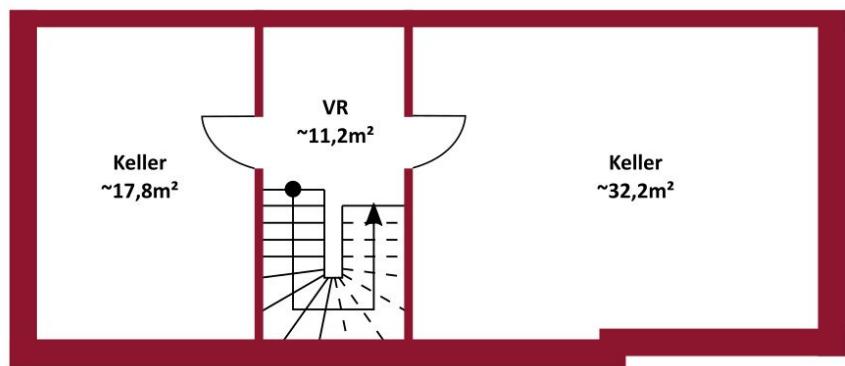
**Dina Moiceanu**

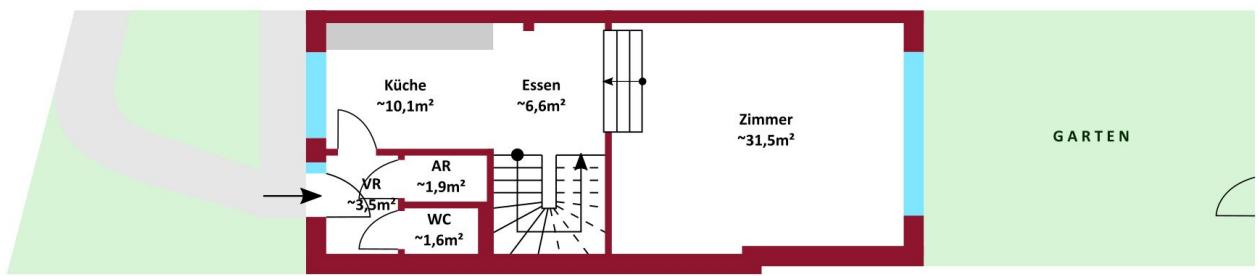
Alexander Ringsmuth GmbH

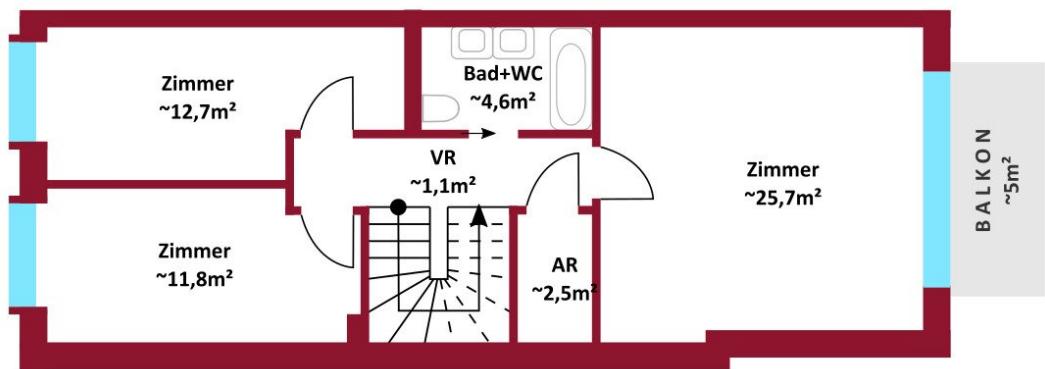


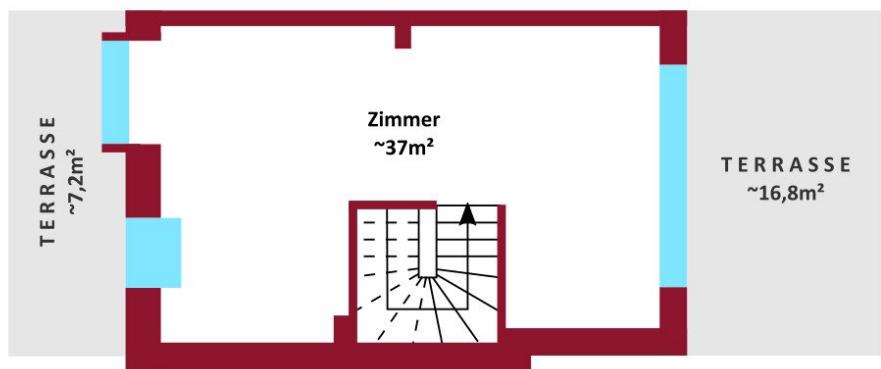












# Objektbeschreibung

**Wohlfühlloase in Wien!** Dieses Haus ist der perfekte Ort für eine Familie, die gemeinsame Zeit schätzt, aber ebenso Wert auf Privatsphäre legt. Das Haus erstreckt sich über **vier Ebenen**.

Die **erste Ebene** bietet zahlreiche Möglichkeiten, die Zeit gemeinsam zu verbringen – ob in der Küche, beim Essen oder im sonnigen Garten. Überall gibt es ausreichend Platz für Spaß, Entspannung und gemeinsames Lachen.

Die **zweite Ebene** ist eine wahre Ruheoase und bietet viel Privatsphäre mit **drei Zimmern** und einem zentral gelegenen Badezimmer. Das größte Zimmer, ideal als **Master Bedroom**, verfügt über einen direkten **Zugang zum Balkon**, von dem aus sich ein unvergesslicher **Panoramablick** eröffnet.

Die **dritte Ebene** bringt die Familie wieder zusammen: hier befindet sich **ein großzügiges Zimmer mit zwei Terrassen**, die **viel Außenfläche** bieten – der perfekte Ort, um Feiertage zu verbringen, ohne das Haus verlassen zu müssen. Der Raum bietet ausreichend Platz für einen **Billardtisch oder Tischtennis**. Und wenn zu Silvester das Feuerwerk zu hören ist, ist man in wenigen Sekunden draußen und genießt einen beeindruckenden Ausblick in zwei Richtungen.

Das Haus ist **vollunterkellert** und bietet einen großzügigen Kellerbereich von ca. **61 m<sup>2</sup>** – ideal für **Vorräte, einen Weinkeller oder sogar einen Saunabereich**.

## Raumaufteilung:

### Kellergeschoss:

- Vorraum: ca. 11,22 m<sup>2</sup>
- Kellerraum 1: ca. 17,75 m<sup>2</sup>
- Kellerraum 2: ca. 32,23 m<sup>2</sup>

### Erdgeschoss:

- Vorraum: ca. 3,47 m<sup>2</sup>

- WC: ca. 1,80 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 1,89 m<sup>2</sup>
- Küche: ca. 10,12 m<sup>2</sup>
- Essplatz: ca. 6,61 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 31,49 m<sup>2</sup>

## **1. Obergeschoss:**

- Vorraum: ca. 5,24 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 11,83 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 12,69 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 25,66 m<sup>2</sup> mit Zugang zum Balkon ca. 5,03 m<sup>2</sup>
- Bad: ca. 4,62 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 2,47 m<sup>2</sup>

## **Dachgeschoss:**

- Zimmer: ca. 36,96 m<sup>2</sup> mit Zugang zur Terrasse 1 mit ca. 7,21 m<sup>2</sup> und Terrasse 2 mit ca. 16,79 m<sup>2</sup>

**Zur Wohnung gehört außerdem ein eigenes PKW-Abstellplatz.**

**Ausstattungsbesonderheiten:**

- **Moderne Lüftwärme**
- **Fußbodenheizung**
- **Vollunterkellert**
- **Eigener PKW-Stellplatz direkt neben dem Haus**
- **Vorbereitung für E-Ladestation**
- **Vorbereitung für Klimaanlagen**
- **Außenliegender Sonnenschutz**
- **Rollladen**
- **Zwei Terrassen, eigener Garten, ein Balkon**
- **Vorbereitung für Photovoltaik-Anlage**
- **Sicherheits-Eingangstüre Modell Lavea**

**Kaufpreis:**

Der **Verkaufspreis** beläuft sich auf **Euro 799.000.--**

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Dieses Haus wird **belagsfertig** übergeben, sodass Sie bei der finalen Ausgestaltung freie Hand haben. Auf Wunsch auch schlüsselfertig (Preis nach Absprache).

Dieses Haus befindet sich derzeit **im Bau** und wird im **Frühling 2026** fertiggestellt.

Es handelt sich um eine **Doppelhaushälfte**; **Haus 1** steht ebenfalls zur Verfügung (Nutzfläche **140,15 m<sup>2</sup>**).

**Gerne steht Ihnen Frau Moiceanu für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter +43 677 615 85 215 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <4.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap