

**Klimaanlagen- und Photovoltaikvorbereitung I  
Vollunterkellert I PKW-Stellplatz mit E-Ladestation  
Vorbereitung I großzügige Außenflächen I Stilvolles  
Wohnen auf mehreren Ebenen**



Haus 1\_Visualisierung

**Objektnummer: 16458**

**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>	140,15 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	225,30 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>	54,75 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.

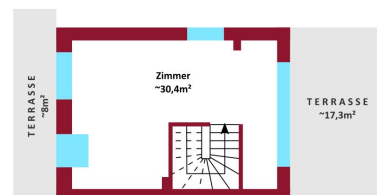
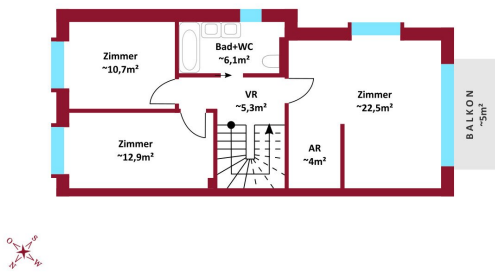
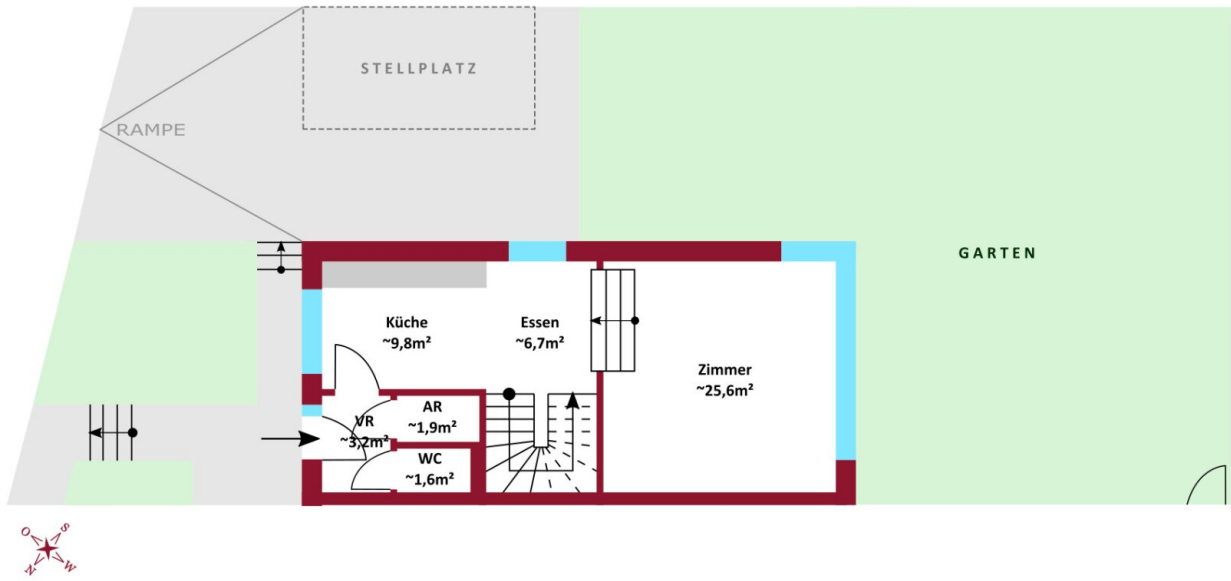
## Ihr Ansprechpartner

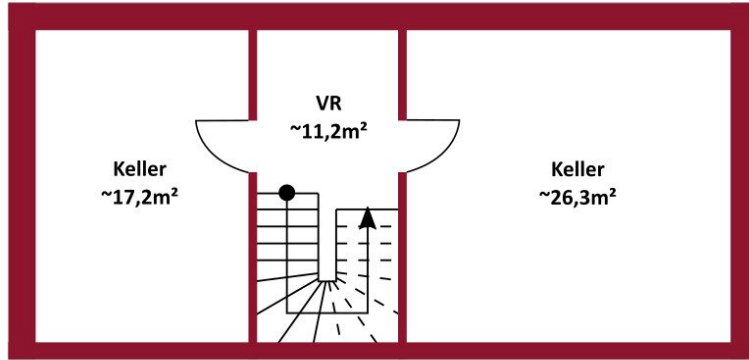


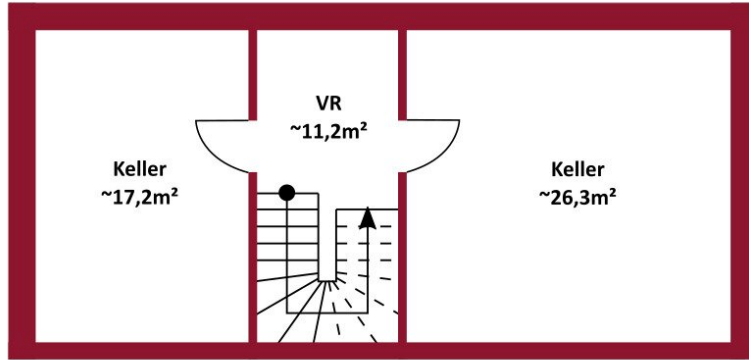
**Philipp Kraus**

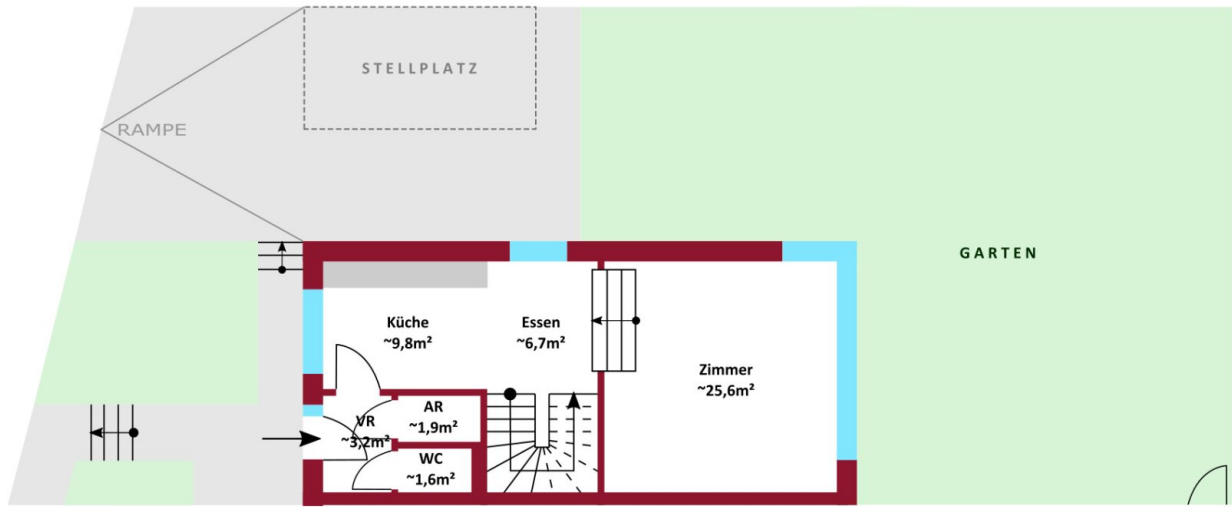
Alexander Ringsmuth GmbH

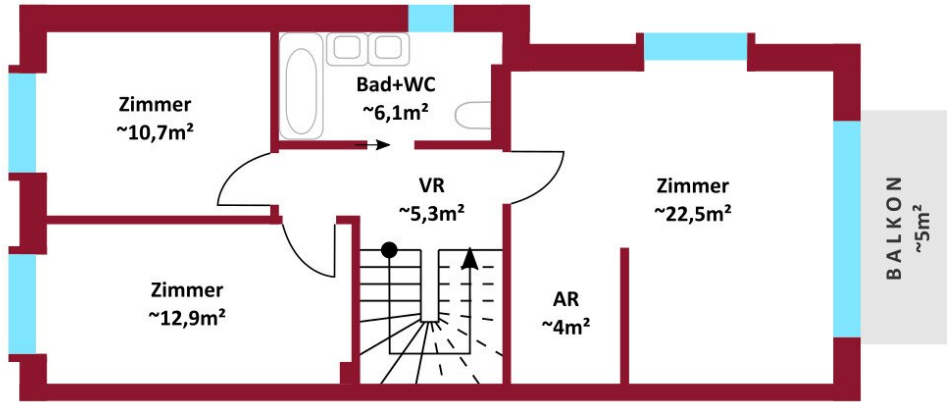


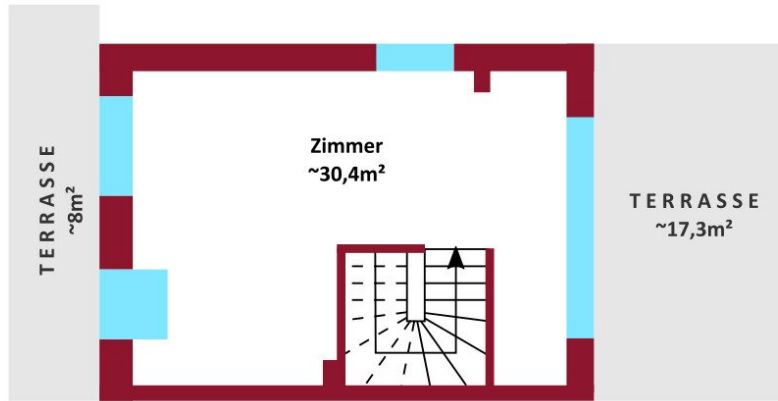












## Objektbeschreibung

**Ihr Traumhaus wartet auf Sie!** Schon beim Eintreten beeindruckt diese Immobilie mit **viel Liebe zum Detail und einem durchdachten Konzept**. Aus dem **hellen Eingangsbereich** öffnet sich **die Küchennische, die nahtlos in den charmanten Essbereich** übergeht. Danach erreicht man das Herzstück des Hauses – **den Wohnbereich mit den bodentiefen Fenstern**, die für lichtdurchflutete Räume sorgen. **Bodentiefe Fenster** geben bereits hier den Blick in den **privaten Garten** frei – eine grüne Wohlfühloase, die sich nach Ihren Wünschen gestalten lässt: **mit Obstbäumen, Blumen, Kräuterbetten oder einer großzügigen Rasenfläche**.

Eine **elegante Wendeltreppe** führt Sie in die **zweite Wohnebene**, die Ruhe und Komfort verspricht. **Drei Schlafzimmer** und ein **zentral gelegenes Badezimmer** bieten ausreichend Platz für eine Familie. Das **größte Schlafzimmer** eröffnet Zugang zu einem Balkon – der perfekte Ort, um die **Morgensonne bei einer Tasse Kaffee zu genießen**.

Ein besonderes Highlight dieses Hauses ist **das ausgebaute Dachgeschoss mit zwei Terrassen, die in unterschiedliche Richtungen ausgerichtet sind** – so genießen Sie auf der einen Seite den Blick über die Stadt, auf der anderen die grüne Umgebung. **Der Raum im Dachgeschoss** bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten: **Spielzimmer, Heimkino, Homeoffice oder Gästebereich** – Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt. Doch nicht nur nach oben hat das Haus viel zu bieten: vom Vorzimmer gelangen Sie bequem in das Untergeschoss, **wo zwei geräumige Kellerabteile mit angenehmer Raumhöhe** auf Sie warten. **Ob Sauna, Fitnessraum oder zusätzlicher Stauraum** – hier lassen sich Ihre Ideen wunderbar verwirklichen.

### Raumaufteilung:

#### Kellergeschoss:

- Vorraum: ca. 11,22 m<sup>2</sup>
- Kellerraum 1: ca. 17,24 m<sup>2</sup>
- Kellerraum 2: ca. 26,29 m<sup>2</sup>

#### Erdgeschoss:

- Vorraum: ca. 3,23 m<sup>2</sup>

- WC: ca. 1,61 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 1,90 m<sup>2</sup>
- Küche: ca. 9,84 m<sup>2</sup>
- Essplatz: ca. 6,66 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 25,55 m<sup>2</sup>

#### **1. Obergeschoss:**

- Vorraum: ca. 5,31 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 12,87 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 10,67 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 22,05 m<sup>2</sup> mit Zugang zum Balkon ca. 5,03 m<sup>2</sup>
- Bad: ca. 6,09 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 4,02 m<sup>2</sup>

#### **Dachgeschoss:**

- Zimmer: ca. 30,35 m<sup>2</sup> mit Zugang zur Terrasse 1 mit ca. 8,03 m<sup>2</sup> und Terrasse 2 mit ca. 17,34 m<sup>2</sup>

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

**Ausstattungsbesonderheiten:**

- **Moderne Lüftwärmepumpe**
- **Fußbodenheizung**
- **Vollunterkellert**
- **Eigener PKW-Stellplatz direkt neben dem Haus**
- **Vorbereitung für E-Ladestation**
- **Vorbereitung für Klimaanlage**
- **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 2** steht ebenfalls zur Verfügung (Nutzfläche **154,64 m<sup>2</sup>**).

## **Besichtigung & Kontakt**

Für weitere Informationen oder einen Termin steht Ihnen Herr Kraus Philipp gerne zur Verfügung:

? +43 664 2206915

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

Irrtum 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

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap