

**WEIHNACHTSAKTION | Preisreduktion &
Tiefgaragen-Stellplatz geschenkt! LOFT-FEELING | zwei
Terrassen | ERSTBEZUG**



Objektnummer: 16494

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:	805.500,00 €
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

WEIHNACHTSAKTION von 15.12.-15.1. ! Preisreduktion & Tiefgaragen-Stellplatz geschenkt!

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.

Der angegebene Kaufpreis versteht sich als Anlegerpreis.

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](tel:06643582426) 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