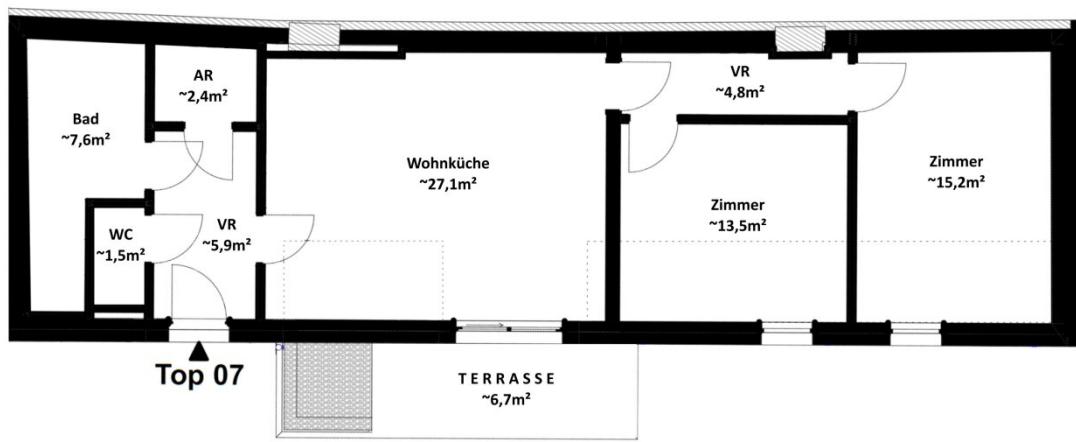


# Wiener Geschichte neu komponiert | VICUS NUCUM | Nähe Kahlenberg, Cobenzl & Beethovengang | ERSTBEZUG



**Objektnummer: 16535**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1190 Wien            |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 78,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 84,69 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                    |
| <b>Keller:</b>           | 3,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 995.000,00 €         |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Vicus Nucum

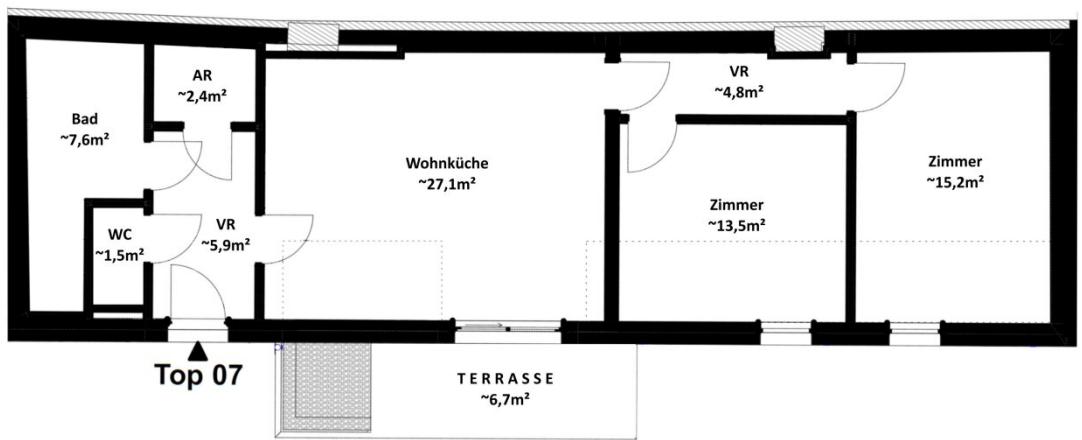
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 676 842 055 100

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

## Dachgeschoß





# Objektbeschreibung

## Wiener Geschichte neu komponiert !

Eingebettet zwischen **Weinbergen**, historischen Gassen und den **vielen bekannten Heurigen von Nußdorf** lädt das Neubauprojekt „**VICUS NUCUM**“ dazu ein, **das besondere Wiener Lebensgefühl neu zu entdecken**. Hier, wo sich **Beethoven** bei seinen täglichen Spaziergängen entlang des Schreiberbachs inspirieren ließ, verschmelzen **Natur, Geschichte** und moderner Wohnkomfort auf einzigartige Weise.

**Tradition trifft auf moderne Architektur:** Das Haus aus dem 13. Jahrhundert in der Greinergasse 42 erhält nun eine behutsame, **zeitgemäße Erweiterung**. Das historische Hauptgebäude wird um **zwei neue Seitentrakte erweitert**. Es entstehen **neun exklusive Eigentumswohnung** mit großzügigen Freiflächen mittels Eigengärten, Balkonen und Terrassen. **Einer der ältesten Gewölbekeller Nußdorfs** bleibt nicht nur erhalten, sondern auch revitalisiert. Der historisch geprägte Weinkeller steht den Eigentümern der „**VICUS NUCUM**“ für private Feiern zur Verfügung. **Hier trifft Geschichte auf Lebensfreude.**

**Das familiäre Zuhause mit Herz.** Die ruhige Atmosphäre und die klare, durchdachte Gestaltung schaffen einen Ort, an dem man sofort ankommt – und bleibt. Ideal für Paare und kleine Familien die das Stadtleben schätzen und gleichzeitig den dörflichen Charakter Nußdorfs genießen möchten.

**Viel Natur und frische Luft** sind hier selbstverständlich – ob **Fahrrad, Wanderschuh, Laufschuh oder Leine** – hier fühlen sich Naturfreunde, Sportler und Hundeliebhaber gleichermaßen wohl.

## Überblick:

- **9 Eigentumswohnungen | 2 bis 5 Zimmer | 50 m<sup>2</sup> bis 180 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**
- **schlüsselfertig**
- **Außenflächen: Eigengarten, Balkon oder Terrasse**
- **Barrierefreie Wohnungen**

- **Hauseigene Tiefgarage mit 7 Stellplätzen und E-Ladestation**
- **Kellerabteile, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum**
- **gemütlicher Gewölbekeller für die kleine private Feier**

#### **Technische Ausstattung & Komfort:**

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Niedrigenergiestandard Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung (Heiz-/Kühlbetrieb) in sämtlichen Wohnbereichen
- Handtuchheizkörper in den Bädern
- Hochwertige Innenausstattung (Eichen-Parkett, Fliesen in Großformat)
- 3?fach verglaste Fenster und Sonnenschutz in allen Wohnungen  
(Dachflächenfenster-Rollos, Alu-Raffstores)
- u.v.m.

**Gerne steht Ihnen Herr Alexander Ringsmuth für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [+43 676 842 055 100](tel:+43676842055100) und auch per E-Mail [vicus-nucum@ringsmuth.at](mailto:vicus-nucum@ringsmuth.at) zur Verfügung.**

**[www.vicus-nucum.com](http://www.vicus-nucum.com)**

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

**Top 7 | FERNBLICK | Sie wünschen sich eine helle Dachgeschoss-Wohnung, eine südwestseitige Dachterrasse für perfekte After-Work-Momente, Weinberge ums Eck und eine schnelle Verbindung in die Innenstadt? Dann finden Sie hier Ihren perfekten Rückzugsort zum Abschalten – ideal für Paare oder junge Familien, die beides wollen: Ruhe und Stadtleben.**

**3 Zimmer | ca. 78 m<sup>2</sup> + ca. 7 m<sup>2</sup> Terrasse**

**Die südwestseitige Terrasse fängt genau jene Sonnenstrahlen ein, die den Tag besonders machen. Ideal für Lounge-Möbel, Pflanzen und alles, was man zum Entspannen braucht.**

Hier finden Sie alles, was Sie für einen angenehmen Lebensstil benötigen: **ein großzügiges Badezimmer** für entspannte Wellness-Momente direkt zu Hause, **ein helles Wohnzimmer mit gemütlichem Wohn- und Essbereich, sowie zwei praktisch geschnittene Schlafzimmer** – jede Menge Flexibilität. Ob Homeoffice, Gästezimmer oder Raum für den Nachwuchs: Hier passt sich alles deinem Alltag an. **Die rund 7 m<sup>2</sup> große Terrasse** macht diese Wohnung sehr beliebt – ideal, um zur Ruhe zu kommen und gemeinsame Zeit mit Ihren Liebsten zu verbringen.

#### **Raumaufteilung:**

- Vorraum: ca. 5,9 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 2,4 m<sup>2</sup>
- WC: ca. 1,5 m<sup>2</sup>
- Bad: ca. 7,6 m<sup>2</sup>
- Wohn- Essbereich: ca. 27,1 m<sup>2</sup>
- Vorraum/Flur: ca. 4,8 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1: ca. 13,5 m<sup>2</sup>

- Zimmer 2: ca. 15,2 m<sup>2</sup>

- Terrasse: ca. 6,7 m<sup>2</sup>

Zur Wohnung gehört außerdem **ein eigenes Kellerabteil ca. 3 m<sup>2</sup>**, das zusätzlichen Stauraum bietet. Im historischen Gewölbekeller steht zudem ein Raum zur Verfügung, der jederzeit für Familienfeiern, Feste und besondere Anlässe genutzt werden kann.

Der **Baustart** ist für **2026** geplant – als Käufer haben Sie dadurch die Möglichkeit, bereits in der Planungsphase gemeinsam mit dem Architekten individuelle Anpassungen an der Raumgestaltung vorzunehmen und Ihre persönlichen Wohnideen einzubringen. Die Wohnung wird **schlüsselfertig** übergeben, sodass Sie bei der finalen Ausgestaltung freie Hand haben.

#### Kosten:

- Der **Verkaufspreis** beläuft sich auf **€ 995.000,00**.
- Die Kosten für einen **KFZ-Stellplatz** in der hauseigenen Tiefgarage belaufen sich auf € 45.000,00.
- Optional besteht die Möglichkeit, **eine ca. 30 m<sup>2</sup> große Gartenfläche zum Preis von € 30.000,00** zusätzlich zu erwerben.

**Planänderung vorbehalten, Grundrisse noch veränderbar.**

Gerne steht Ihnen Herr Alexander Ringsmuth für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [+43 676 842 055 100](tel:+43676842055100) und auch per E-Mail [vicus-nucum@ringsmuth.at](mailto:vicus-nucum@ringsmuth.at) zur Verfügung.

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

#### Infrastruktur / Entfernungen

##### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap