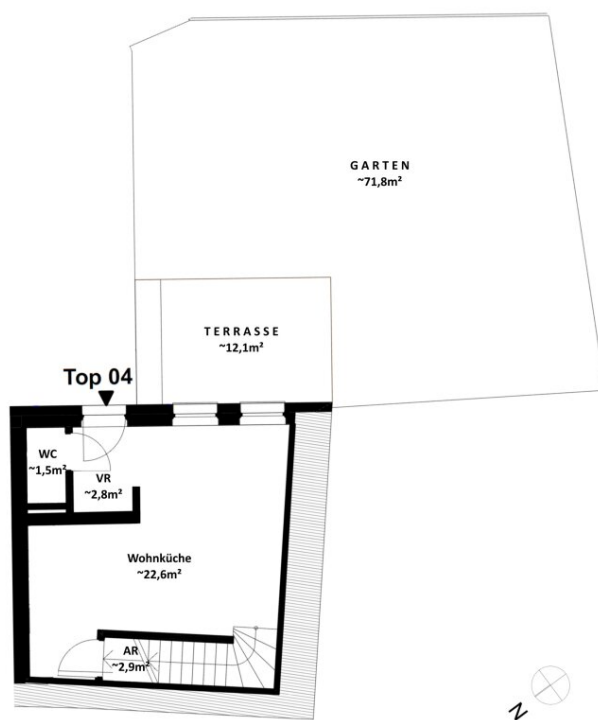


**Wiener Geschichte neu komponiert | VICUS NUCUM | Nähe  
Kahlenberg, Cobenzl & Bethovengang | ERSTBEZUG**



TOP 4\_EG

**Objektnummer: 16532**

**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>	73,47 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	97,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	71,75 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.147.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

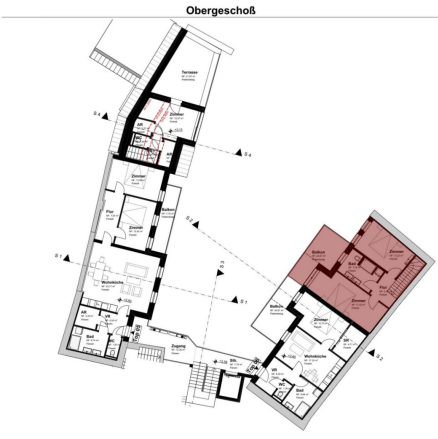
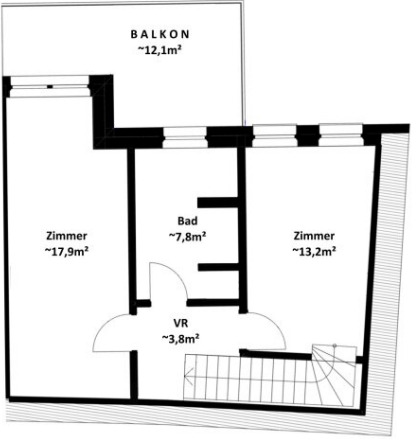
## Ihr Ansprechpartner

### Vicus Nucum

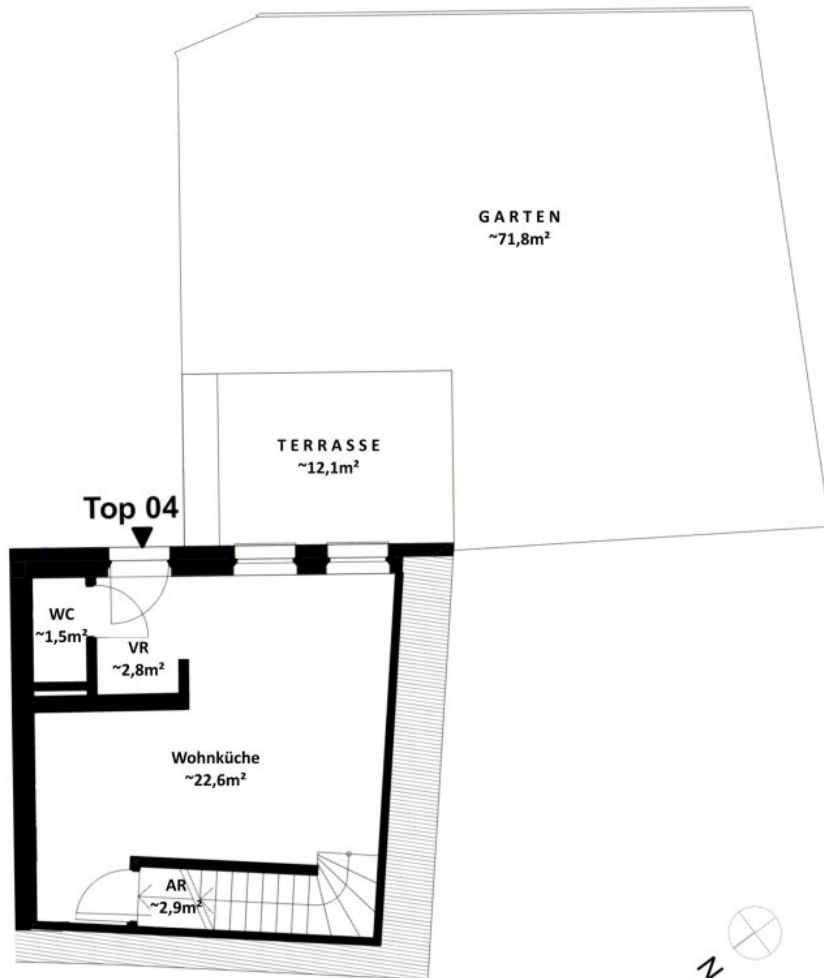
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

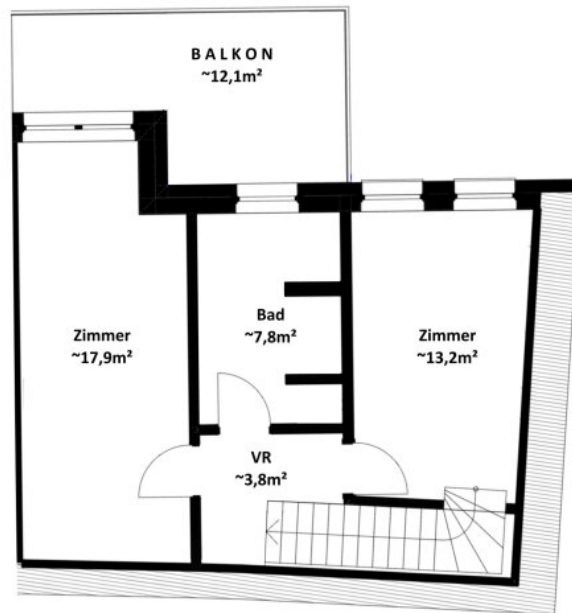
T +43 676 842 055 100

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









# 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, Lauschuh 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 04 | Ihr magischer Ort, den Sie zukünftig Ihr Zuhause nennen werden | Zwei Ebenen – der perfekte Mix aus Gemeinsamkeit & Rückzug**

**3 Zimmer | ca. 73 m<sup>2</sup> + ca. 72 m<sup>2</sup> Garten + ca. 12 m<sup>2</sup> Balkon + ca. 12 m<sup>2</sup> Terrasse**

Die **Wohnung 04** ist ideal, um die **frische Luft und die Natur** um sich herum zu spüren – dank der großzügigen Außenflächen und des **größten Gartens beim „Vicus Nucum“**.

**Top 04** erstreckt sich über **zwei luftige Ebenen**. Auf **Ebene 1** erwartet Sie **der einladende Wohnbereich**, das Herz der Wohnung und Treffpunkt für die ganze Familie. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die **gemütliche Terrasse** und in **den weitläufigen, grünen Garten**, in dem Sie **Sonnenuntergänge entspannt auf einem Liegestuhl** genießen können.

Die **zweite Ebene** bietet einen echten Rückzugsort mit **zwei Schlafzimmern** und **einem zentral gelegenen Badezimmer**. Auch der **Master Bedroom** verfügt über eine **eigene Freifläche in Form eines Balkons**, auf dem Sie die frische Bergluft des 19. Wiener Bezirks einatmen können.

### **Raumaufteilung:**

#### **Ebene 1:**

- Vorraum: ca. 2,80 m<sup>2</sup>
- Wohnküche: ca. 22,64 m<sup>2</sup>
- WC: ca. 1,53 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 2,88 m<sup>2</sup>
- Garten: ca. 71,75 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 12,14 m<sup>2</sup>

## Ebene 2:

- Zimmer: ca. 13,22 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 17,86 m<sup>2</sup>
- Bad: ca. 7,78 m<sup>2</sup>
- Flur: ca. 3,76 m<sup>2</sup>
- Vorzimmer: ca. 1,00 m<sup>2</sup>
- Balkon: ca. 12,06 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 **€ 1.147.000,00**.
- 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