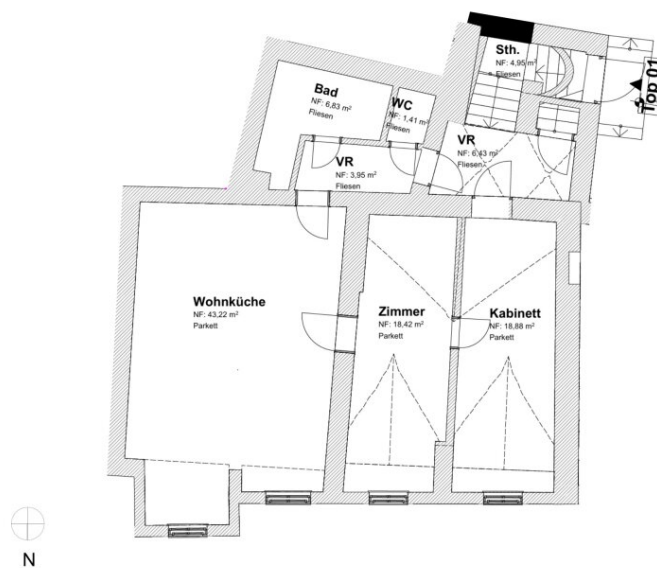


**Wiener Geschichte neu komponiert | VICUS NUCUM | Nähe  
Kahlenberg, Cobenzl & Bethovengang | ERSTBEZUG**



TOP 1

**Objektnummer: 16529**

**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>       | 104,09 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                     |
| <b>Bäder:</b>            | 1                     |
| <b>WC:</b>               | 1                     |
| <b>Keller:</b>           | 3,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 798.000,00 €          |
| <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.

This architectural floor plan depicts a residential building with a complex layout of rooms, corridors, and outdoor areas. The plan is oriented with a north arrow pointing towards the top-left. The building's footprint is irregular, following a diagonal line. The plan is divided into several distinct sections, each representing a different unit or common area.

**Units and Rooms:**

- Top Left Unit (Top 03):** Includes a **Zimmer** (Bedroom) of 10.00 m², a **SR** (Storage Room) of 1.20 m², a **Wohnküche** (Living Kitchen) of 20.00 m², a **VR** (Bathroom) of 5.00 m², and a **Terrasse** (Terrace) of 11.00 m².
- Middle Unit (Top 02):** Includes a **Zimmer** (Bedroom) of 11.00 m², a **Wohnküche** (Living Kitchen) of 20.00 m², a **VR** (Bathroom) of 5.00 m², and a **Terrasse** (Terrace) of 11.00 m².
- Bottom Left Unit (Top 01):** Includes a **Bad** (Bathroom) of 5.00 m², a **WC** (Toilet) of 1.00 m², a **VR** (Bathroom) of 5.00 m², a **Wohnküche** (Living Kitchen) of 20.00 m², a **Zimmer** (Bedroom) of 11.00 m², and a **Kabine** (Cabin) of 1.00 m².
- Right Unit (Top 04):** Includes a **Terrasse** (Terrace) of 11.00 m², a **Wohnküche** (Living Kitchen) of 20.00 m², a **VR** (Bathroom) of 5.00 m², and a **WC** (Toilet) of 1.00 m².

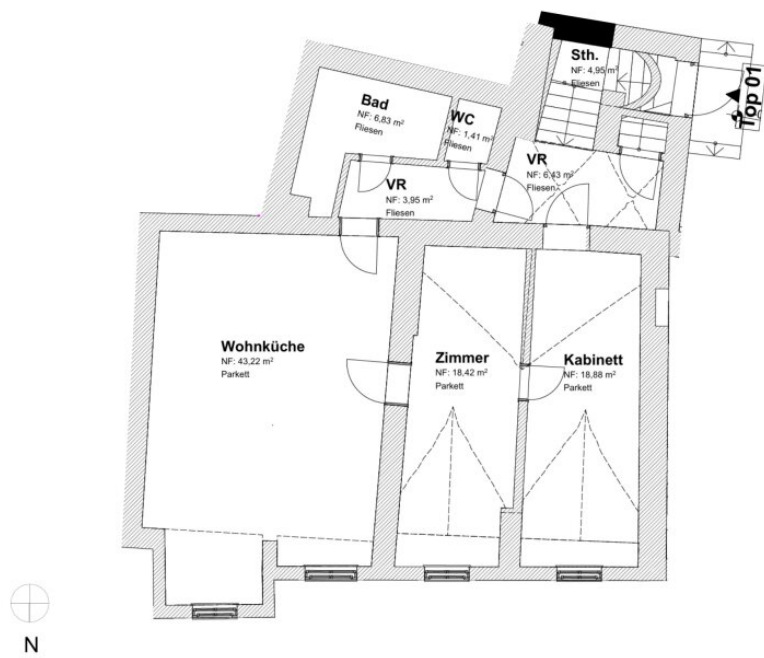
**Common Areas and Outdoor Spaces:**

- Garten Top 03:** A garden area of 10.00 m².
- Garten Top 04:** A garden area of 10.00 m².
- Garten Top 02:** A garden area of 10.00 m².
- Garten Allg.:** A general garden area of 10.00 m².
- Weg:** A path or walkway of 10.00 m².
- Wohnküche:** A living kitchen area of 10.00 m².
- Zimmer:** A bedroom area of 10.00 m².
- VR:** A bathroom area of 5.00 m².
- WC:** A toilet area of 1.00 m².
- Bad:** A bathroom area of 5.00 m².
- SR:** A storage room area of 1.20 m².
- Terrasse:** A terrace area of 11.00 m².
- Eingang:** An entrance area of 10.00 m².
- Müll:** A waste area of 10.00 m².
- Rampe:** A ramp area of 10.00 m².

**Other Features:**

- Top 01, Top 02, Top 03, Top 04:** Labels indicating the top of each unit.
- Wohnküche, Zimmer, VR, WC, Bad, SR, Terrasse:** Labels for the various rooms and outdoor spaces.
- Weg, Garten, Müll, Rampe:** Labels for the common areas and outdoor spaces.
- Wohnküche, Zimmer, VR, WC, Bad, SR, Terrasse:** Labels for the various rooms and outdoor spaces.





# 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 01 | Büro für kreative Köpfe in Nussdorf | Raum für Ideen, die wachsen dürfen | Hohe Räume | Klare Aufteilung**

**3 Zimmer | ca. 104m<sup>2</sup>**

**Top 1** bietet euch auf **104 m<sup>2</sup>** ein repräsentatives Büro mit **hohen Decken** und einer angenehm ruhigen Arbeitsatmosphäre – ideal für konzentriertes Arbeiten im **19. Bezirk (Döbling)**. Hier ist Platz für neue Gedanken, kreative Prozesse und einen Arbeitsalltag, der sich gut anfühlt.

Das **offene Großraumbüro** eignet sich perfekt für Teamarbeit oder flexible Arbeitsplatzkonzepte. Ergänzt wird es durch **zwei separat abgetrennte Büroräume**, die sich hervorragend für **Besprechungen, Kundentermine oder fokussierte Einzelarbeit** anbieten.

Ein **praktischer Eingangsbereich** mit **separatem Bad und WC** sorgt für Komfort im Büroalltag und einen professionellen ersten Eindruck für Kund:innen und Geschäftspartner.

Die Lage im **19. Bezirk** verbindet Arbeiten mit Lebensqualität: in der Mittagspause ein kurzer Spaziergang am **Beethovenweg**, frische Energie im **Wienerwald** oder ein Business-Lunch im **Plachutta Nussdorf** – ein Standort, der Produktivität und Erholung perfekt vereint.

### **Raumaufteilung:**

- Vorraum: ca. 3,95 m<sup>2</sup>
- Vorraum: ca. 6,43 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 43,22 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 18,42 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 18,88 m<sup>2</sup>
- Bad: ca. 6,83 m<sup>2</sup>
- WC: ca. 1,41 m<sup>2</sup>

- Sth.: ca. 4,95 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. **Planänderung vorbehalten, Grundrisse noch veränderbar.**

#### **Kosten:**

- Der **Verkaufspreis** beläuft sich auf **€ 798.000,00.**
- 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.

**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