

**ERSTBEZUG. ERSTKLASSIG. Außenflächen mit direktem  
Blick auf den Kahlenberg | vollausgestattete Küchen |  
Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung**



**Objektnummer: 16636**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<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>	43,68 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	46,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Gesamtmiete</b>	950,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	863,64 €
<b>Kaltmiete</b>	863,64 €
<b>USt.:</b>	86,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

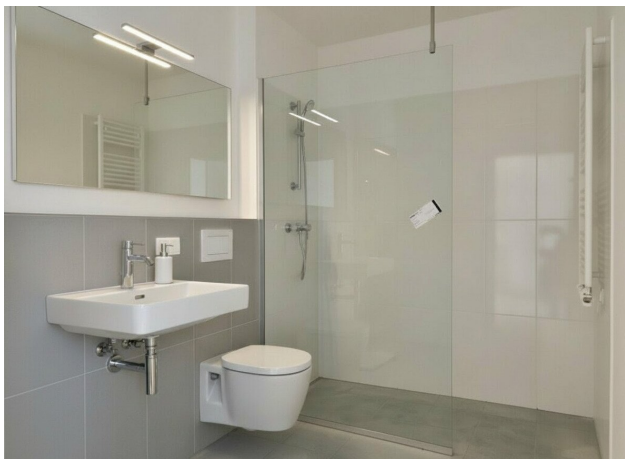
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

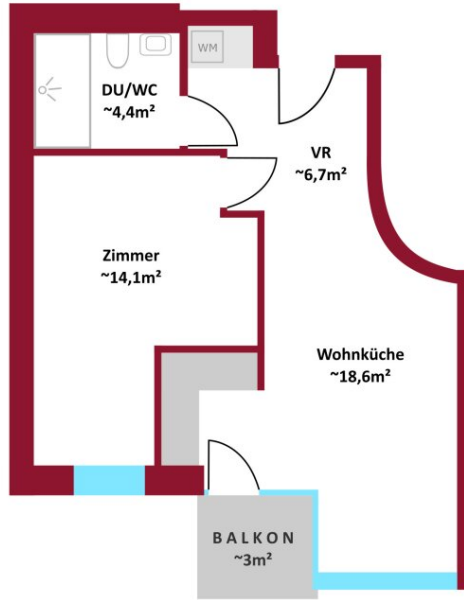
## Ihr Ansprechpartner

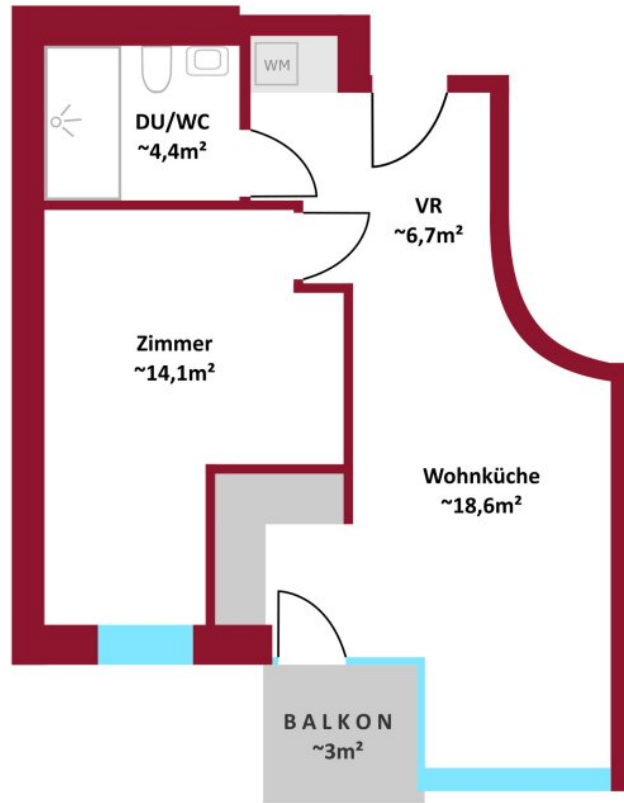


**Bettina Holzinger**

Alexander Ringsmuth GmbH







## Objektbeschreibung

**HANS LISKA HAUS - NEUBAUPROJEKT | Außenflächen mit direktem Blick auf den Kahlenberg und nur wenige Gehminuten von der Neuen Donau entfernt**

**ERSTBEZUG | 14 Wohnungen | 43-81 m<sup>2</sup> | jede Wohnung verfügt über mindestens eine Freifläche (Garten, Balkon, Terrasse)**

Hier wohnen Sie naturnah und zugleich bestens angebunden: In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Neue Donau, mit dem Fahrrad erreichen Sie zudem bequem den 1. Bezirk und genießen damit eine ideale Kombination aus Rückzugsort und Citynähe. Genau diesen besonderen Komfort bieten Ihnen diese **14 neu errichteten Wohnungen**.

Die Wohnungen begeistern mit durchdachten Grundrissen und hochwertiger Ausstattung: Eine **vollausgestattete Küche** lädt zum gemeinsamen Kochen ein, während **Fußbodenheizung und -kühlung** zu jeder Jahreszeit für ein angenehmes Wohngefühl sorgen. Dank **moderner Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlage** am Dach wohnen Sie nicht nur komfortabel, sondern auch nachhaltig und energieeffizient.

Die **Freiflächen** sind teilweise in den Innenhof gerichtet und teilweise zur Straßenseite, mit direktem Blick auf den Kahlenberg. Sie bieten geschützte, ruhige Rückzugsorte und schaffen private Wohlfühlphasen zum Entspannen, Abschalten und Genießen.

**Highlights auf einen Blick für Sie:**

- **ERSTBEZUG**
- **Wohnflächen von 45 - 81 m<sup>2</sup>**
- **2-3 Zimmer-Wohnungen**
- **jede Wohnung verfügt über mindestens 1 Freifläche (Garten, Balkon, Terrasse)**
- **vollausgestattete Küche**
- **vollausgestattetes Bad**

- **Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung**
- **Holz-Alu-Fenster mit integriertem Sonnenschutz**
- **Hochwertige Parkettböden (Eiche) & Fliesen in Nassbereichen**
- **Luftwärmepumpe & Photovoltaikanlage**
- **barrierefreie Erreichbarkeit**
- **großzügiger Kinderwagen- und Fahrradabstellraum**

#### **Übersicht der verfügbaren Einheiten:**

- **Top 2:** 1. & 2. Stock, Maisonette, 3 Zimmer, ca. 82 m<sup>2</sup>; Garten ca. 102 m<sup>2</sup>; Terrasse ca. 10 m<sup>2</sup>; monatliche Gesamtmiete: EUR 1.850,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)
- **Top 3:** 2. Stock, 2 Zimmer, Hofseite, ca. 46 m<sup>2</sup>, Balkon ca. 4,7 m<sup>2</sup>, monatliche Gesamtmiete: EUR 935,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)
- **Top 5:** 3. Stock, 2 Zimmer, Straßenseite, ca. 44 m<sup>2</sup>, Balkon ca. 3 m<sup>2</sup>, monatliche Gesamtmiete: EUR 950,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)
- **Top 7:** 3. Stock, 2 Zimmer, Hofseite, ca. 43 m<sup>2</sup>, Balkon ca. 4,7 m<sup>2</sup>, monatliche Gesamtmiete: EUR 950,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)
- **Top 8:** 3. Stock, 2 Zimmer, Straßenseite, ca. 43 m<sup>2</sup>, Balkon ca. 3 m<sup>2</sup>, monatliche Gesamtmiete: EUR 950,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)
- **Top 11:** 4. Stock, 2 Zimmer, Hofseite, ca. 43 m<sup>2</sup>, Balkon ca. 4,7 m<sup>2</sup>, monatliche Gesamtmiete: EUR 985,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

**Gerne steht Ihnen Frau Bettina Holzinger für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 3582426](tel:06643582426) zur Verfügung.**

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

**TOP 8 | 44 m<sup>2</sup> | 2 Zimmer | Balkon mit direkten Blick auf den Kahlenberg | FERNBLICK**

**Lebensqualität, die man fühlt:** Den Morgenkaffee mit Blick auf den Kahlenberg genießen, eine spontane Laufrunde entlang der Donau starten oder Freunde direkt am Wasser treffen – hier wird Freizeit zum täglichen Luxus. Perfekt für alle, die die Natur lieben und trotzdem die Stadt in greifbarer Nähe wissen möchten.

Diese moderne **43 m<sup>2</sup> Wohnung** richtet sich an Menschen, die bewusst wohnen möchten. **Singles oder Paare**, die Wert auf Qualität und Funktionalität legen.

Die durchdachte Planung des Architekten nutzt den vorhandenen Raum optimal: Ein großzügiger Vorraum, **eine bereits integrierte Küche** sowie gut nutzbarer Wohn- und Schlafbereich. **Große Fensterflächen** bringen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine angenehme offene Atmosphäre. Das Badezimmer mit Dusche und WC sorgt für zusätzlichen Komfort. **Jeder Bereich hat seinen Platz - perfekt zum Einrichten und Wohlfühlen.**

Jede Wohnung wird mit einer neuen, modernen Küche ausgestattet. Bei den derzeitigen Bildern handelt es sich um Visualisierungen, da die Küchen erst im April fertiggestellt werden.

Die zusätzliche **Außenfläche (Balkon)** ist ideal für entspannte Abende oder einfach frische Luft im Alltag.

#### **Überblick:**

- Vorraum: ca. 6,69 m<sup>2</sup>
- Wohnküche: ca. 18,57 m<sup>2</sup>

- Bad mit Dusche und WC: ca. 4,35 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 14,07 m<sup>2</sup>
- **Balkon: ca. 2,99 m<sup>2</sup>**

Das Neubauprojekt **HANS LISKA HAUS** umfasst insgesamt **14 Wohneinheiten**. Jede Einheit wurde individuell gestaltet und mit modernster Technik und feinsten Materialien ausgestattet.

**Die Bauarbeiten befinden sich derzeit in der finalen Phase der Fertigstellung. Die Wohnung ist ab Mai 2026 bezugsfertig.**

#### **Kurzinfo Ausführung & Ausstattung:**

- **ausgestattete Küche**
- **Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung** in allen Wohnräumen
- jede Wohnung verfügt über mindestens eine **Freifläche** (Garten, Balkon, Terrasse)
- **Hochwertige Parkettböden (Eiche) & Fliesen** in Nassbereichen
- **Holz-Alu-Fenster mit integriertem Sonnenschutz**
- **Lifteinbau** der vom Keller bis ins Dachgeschoss führt.
- **Luft-Wärmepumpe mit Photovoltaikanlage** für kostengünstige Stromerzeugung und Heizung

•

**Die Wohnung wird vorerst für 5 Jahre befristet vermietet, Verlängerungen durchaus denkbar.**

**Kostenübersicht:**

Monatlich Gesamtmiete: EUR 950,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

Kaution: EUR 2.850,00 (3 BMM)

Anteilige Mietvertragserrichtungskosten: EUR 200,00 (inkl. 20% USt.)

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

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap