

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



Wohnraum

**Objektnummer: 16675**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	43,35 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	48,08 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Gesamtmiete</b>	985,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	895,45 €
<b>Kaltmiete</b>	895,45 €
<b>USt.:</b>	89,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

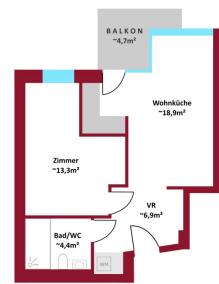
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

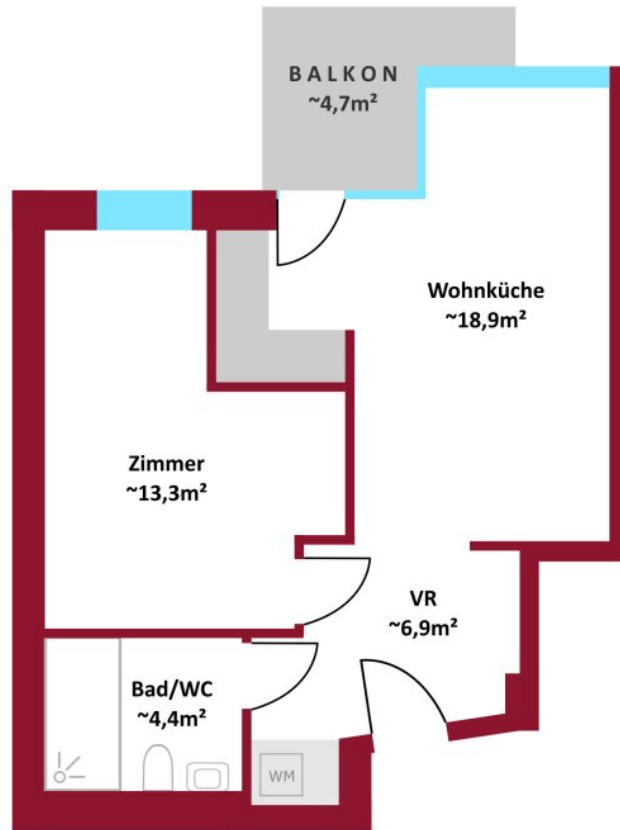
## Ihr Ansprechpartner



### Alexander Ringsmuth

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien





# Objektbeschreibung

**TOP 11 | 43 m<sup>2</sup> | 2 Zimmer | Balkon in den ruhigen Innenhof**

**Lebensqualität, die man fühlt:** Den Morgenkaffee am Balkon 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.**

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

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.

## Überblick:

- Vorraum: ca. 6,85 m<sup>2</sup>
- Wohnküche: ca. 18,88 m<sup>2</sup>
- Bad mit Dusche und WC: ca. 4,35 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 13,27 m<sup>2</sup>
- **Balkon: ca. 4,74 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 985,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

Kaution: EUR 2.955,00 (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 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