

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



Visualisierung Garten

Objektnummer: 16666

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,92 m ²
Nutzfläche:	92,22 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	101,90 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	1.850,00 €
Kaltmiete (netto)	1.681,82 €
Kaltmiete	1.681,82 €
USt.:	168,18 €
Provisionsangabe:	

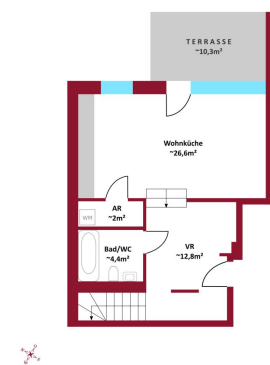
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

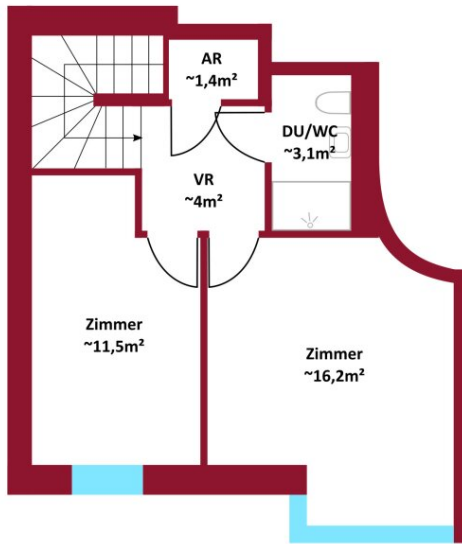
Ihr Ansprechpartner

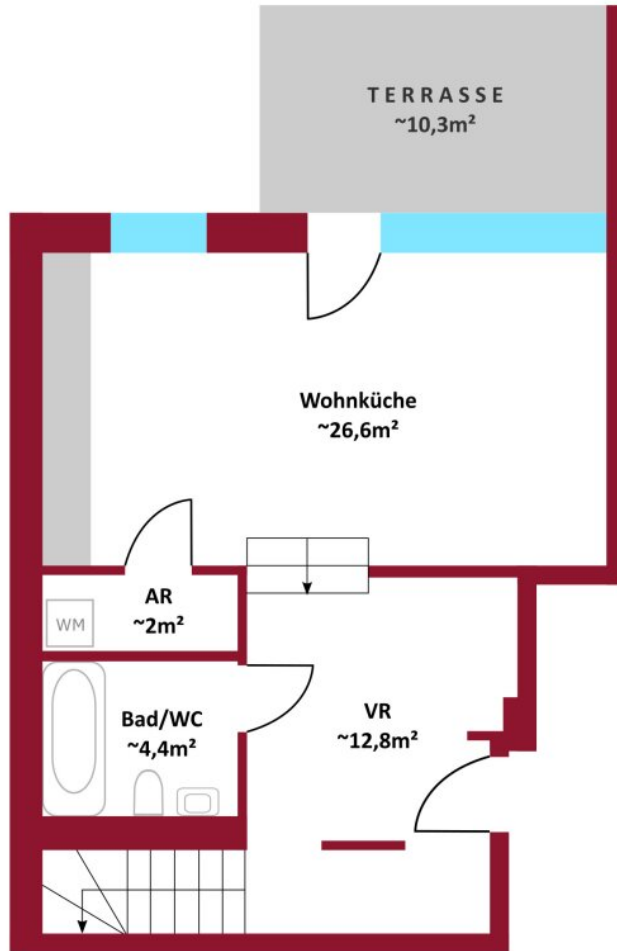


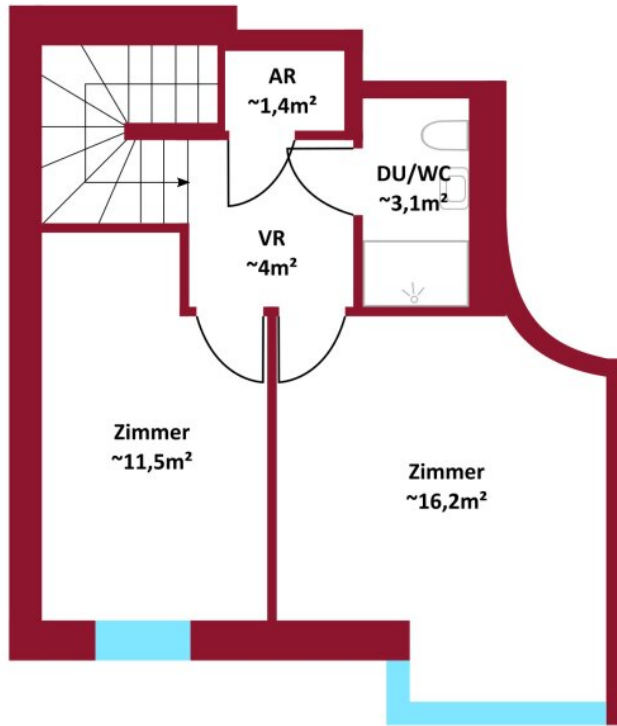
Alexander Ringsmuth

Alexander Ringsmuth GmbH









Objektbeschreibung

TOP 2: Familienfreundlich und durchdacht, viel Freiraum, 102 m² Gartenidylle mitten in der Stadt, ein eigener Outdoor-Lounge-Bereich, eine Hängematte oder ein Gemüsebeet haben hier jedenfalls auch Platz!

Eine echte **RUHELAGE mitten im Grünen**, Top 2 bietet eine **Wohnfläche** von **ca. 82 m²** verteilt auf zwei Ebenen. Im unteren Bereich befindet sich der **offen gestaltete Wohnbereich (ca. 27 m²)**, ideal für den gemeinsamen Alltag. In der oberen Ebene liegt der **Rückzugsbereich mit zwei Schlafzimmern**, die sich auch ideal als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer/Homeoffice eignen. **Ein Badezimmer pro Ebene** – jeweils mit WC – sorgen für zusätzlichen Komfort.

Jede Wohnung wird mit einer neuen, modernen Küche ausgestattet. Die derzeit gezeigten Bilder sind Visualisierungen und KI-generiert.

Der **großzügige Garten (ca. 102 m²)** bietet Raum für Erholung, Geselligkeit und persönliche Entfaltung. Ob Frühstück im Freien, entspannte Sommerabende mit Freunden, ein Gemüsegarten, eine Lounge-Ecke unter freiem Himmel oder einfach ein geschützter Rückzugsort zum Lesen und Abschalten – hier sind Ihren Ideen kaum Grenzen gesetzt.

Überblick:

1. Ebene:

- Wohnküche: ca. 26,59 m²
- Vorraum: ca. 12,78 m²
- Bad mit Badewanne und WC: ca. 4,35 m²
- Abstellraum: ca. 2,01 m²
- Terrasse: ca. 10,3 m²
- Garten: ca. 101,9 m²

2. Ebene:

- Vorraum: ca. 4,04 m²
- Zimmer 1: ca. 16,15 m²
- Zimmer 2: ca. 11,49 m²
- Bad mit Dusche und WC: ca. 3,11 m²
- Abstellraum: ca. 1,40 m²

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 1.850,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

Kaution: EUR 5.550,00 (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

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