

**DAS LOFT I Erstbezüge I ~5 m hohe Decken I imposante  
Dachterrassen I U-Bahn-Nähe I belags- oder  
schlüsselfertig I**



**Objektnummer: 16807**

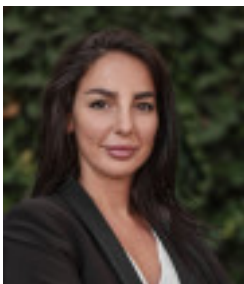
**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,80 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	185,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	1.249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maja Arsic**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 699 18 04 71 30



**Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung!**

Alexander  
**Ringsmuth**  
IMMOBILIEN

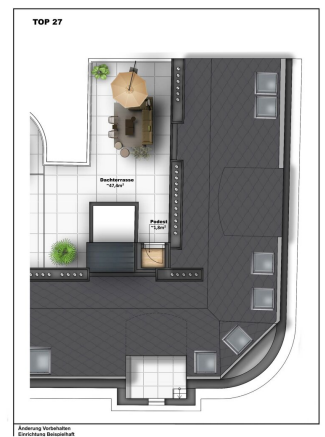


**FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL!**

<b>Kaufpreis</b>	<b>1.200.000,-- EUR</b>
<b>Kaufnebenkosten</b>	<b>120.000,-- EUR</b>
<b>Abzgl. Eigenmittel</b>	<b>120.000,-- EUR</b>
<b>Gesamtkreditbetrag</b>	<b>1.080.000,-- EUR</b>

<b>Laufzeit in Jahren</b>	<b>47,5</b>	<b>40</b>	<b>30</b>	<b>20</b>
<b>Monatliche Rate €</b>	<b>3.615,81</b>	<b>3.922,46</b>	<b>4.605,91</b>	<b>6.038,43</b>

Alle Angebote vorbehaltlich Bonitätsprüfung und Änderungen.



# TOP 27



Änderung Vorbehalten  
Einrichtung Beispielhaft

**TOP 27**



Änderung Vorbehalten  
Einrichtung Beispielhaft

# Objektbeschreibung

## **DAS LOFT - Luft. Raum. Freiheit.**

Inmitten einer **gefragten Lage** des 4. Bezirks, umgeben von **hervorragender Infrastruktur** und einem **großzügigen Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln** entstanden **2 neue Dachgeschoss-Wohnungen**, die in ihrem **Design nicht außergewöhnlicher sein könnten!**

Hier verschmilzt **modernes Wohngefühl** mit dem **unverwechselbaren Charme eines Altbaus** – ein Zusammenspiel, das diese Wohnungen zu **echten Blickfängen** macht.

Die beiden Dachgeschoss-Residenzen mit **Wohnflächen von ca. 131 m<sup>2</sup>** überzeugen mit **offenen, lichtdurchfluteten Grundrissen**, die das **Bedürfnis nach Raum, Komfort und zeitgemäßem Wohnen** widerspiegeln.

### **Einige der Highlights auf einen Blick:**

- 2 Dachgeschoss-Wohnungen mit außergewöhnlichem Design
- fast 5m hohe Decken
- ca. 131m<sup>2</sup> Wohnflächen
- 4 Zimmer
- Freifläche auf jeder Ebene
- großzügige Dachterrassen mit Weitblick
- 2 Bäder pro Wohneinheit
- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe

- Klimaanlage (bei schlüsselfertiger Ausführung)
- belags- oder schlüsselfertig

### **Die Wohnungen im Überblick:**

- **Top 27:** Wfl.: ca. 130,8m<sup>2</sup>; 4 Zimmer; Terrassen: ca. 54,4m<sup>2</sup>, Kaufpreis (belagsfertig): 1.249.000,-- Euro, Kaufpreis (schlüsselfertig): 1.389.000,-- Euro
- **Top 28:** Wfl.: ca. 130,6m<sup>2</sup>; 4 Zimmer; Terrassen: ca. 62,2m<sup>2</sup>, Kaufpreis (belagsfertig): 1.299.000,-- Euro, Kaufpreis (schlüsselfertig): 1.449.000,-- Euro

### **Die Lage:**

**Zentrale Lage zwischen innenstädtischem Flair und charmantem Altbau-Charakter.**

Nur einen Schritt vor die Tür und es ist schon **alles fast zum Greifen nah!**

Der **Hauptbahnhof** ist nur wenige Gehminuten entfernt. Ein Spaziergang ist es bis zum **Belvedere!**

Rund ums Haus findet man **alles für den täglichen Bedarf:** Geschäfte, Supermärkte, Bäckereien, Cafés und Restaurants — alles bequem erreichbar.

**Hauptbahnhof:** ca. 700m

**U-Bahn:** ca. 550m

**Straßenbahn:** 18 ca. 200m; 1 und 62 ca. 450m

**Bus:** 13A ca. 400m

**Billa:** ca. 300m

**Kindergarten:** ca. 130m

**Volksschule:** ca. 600m

**Gymnasium:** ca. 290m

## **TOP 27**

Auf einer **Wohnfläche von ca. 130,8 m<sup>2</sup>** erwartet Sie **folgende Raumaufteilung:**

- Vorzimmer, aus dem jeder Raum zentral begehbar ist
- einzigartig offene und lichterfüllte Wohnküche mit Aufgang zur Dachterrasse
- 3 Schlafzimmer, davon eines mit eigenem Schrankraum
- 2 Bäder
- Abstellraum

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei den Bildern um KI-generierte Visualisierungen handelt, die auch die Nachbarwohnung darstellen.

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.**

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

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap