

## **Exklusives Penthouse im „Gotenweg Living“ – Modernes Wohnen in Wiener Toplage**



**Objektnummer: 83**

**Eine Immobilie von 2 Living Roha Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß |
| <b>Land:</b>                         | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1220 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2022                  |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 135,04 m²             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                     |
| <b>Terrassen:</b>                    | 3                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 35,40 kWh / m² * a  |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,68               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.190.000,00 €        |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                       |

Bauzins ca. € 516,99 mtl.

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

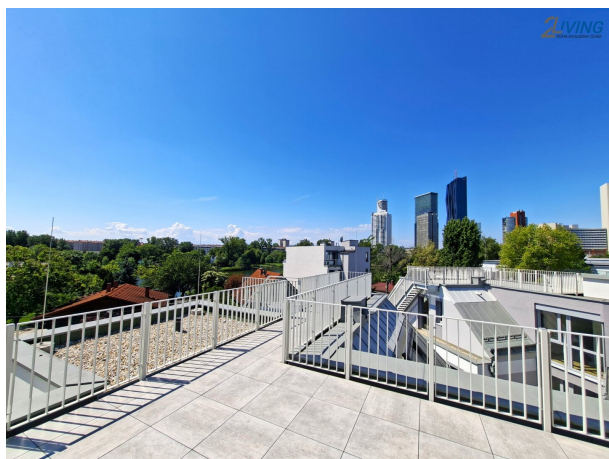
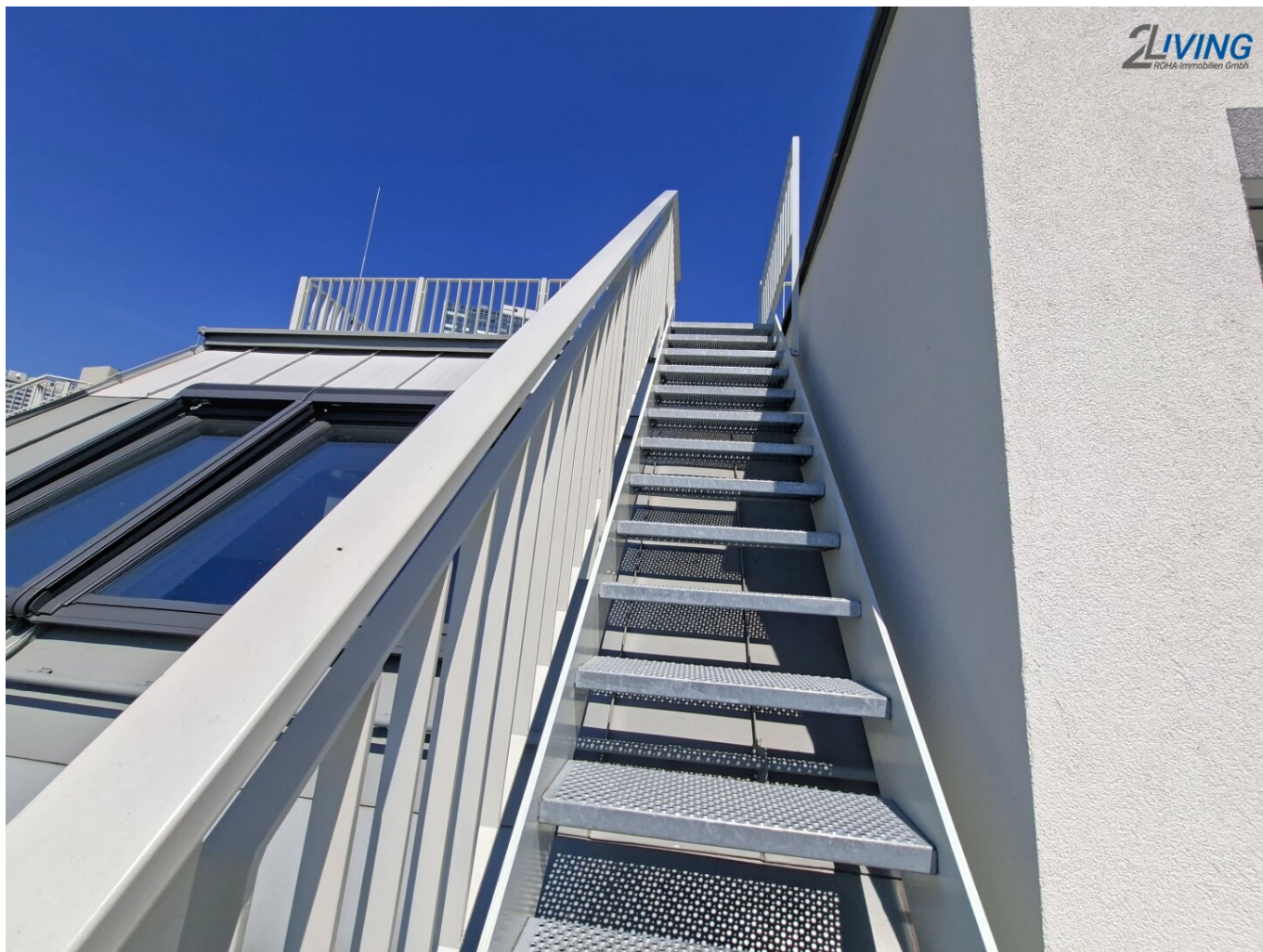


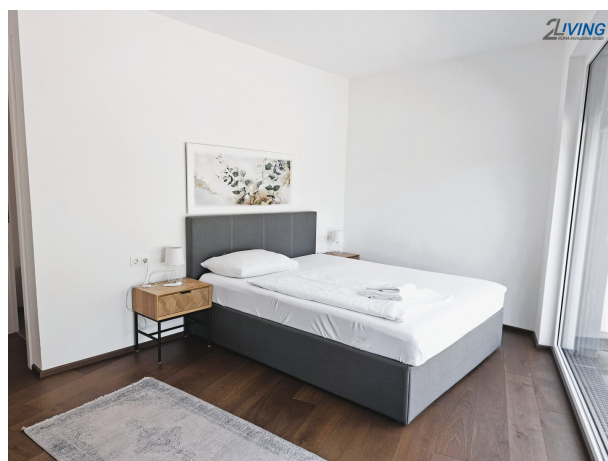
**Nadine Graf-Holzer**

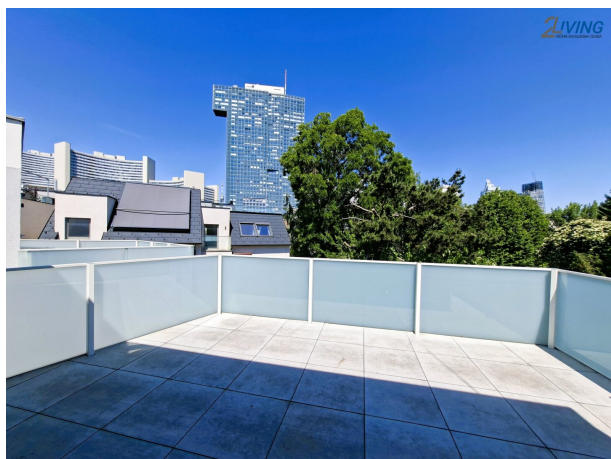
2 Living Roha Immobilien GmbH  
Julius Payer Gasse 7  
1220 Wien

















a) Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr. b) Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten. c) Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet. d) Fenstermasse sind Architekturlichtern. e) Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung. f) Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

SCHWARZHOFF **2LIVING**  
PLANUNG & ARCHITEKTUR  
ROHA IMMOBILIEN GMBH

**2LIVING ROHA IMMOBILIEN GMBH**  
Julius-Payer-Gasse 7, 1220 Wien  
+43 (1) 263 27 74, +43 (0) 664 161 94 29



**WOHNHAUSANLAGE  
GOTENWEG 1, 1220 WIEN**

## LAGEPLAN

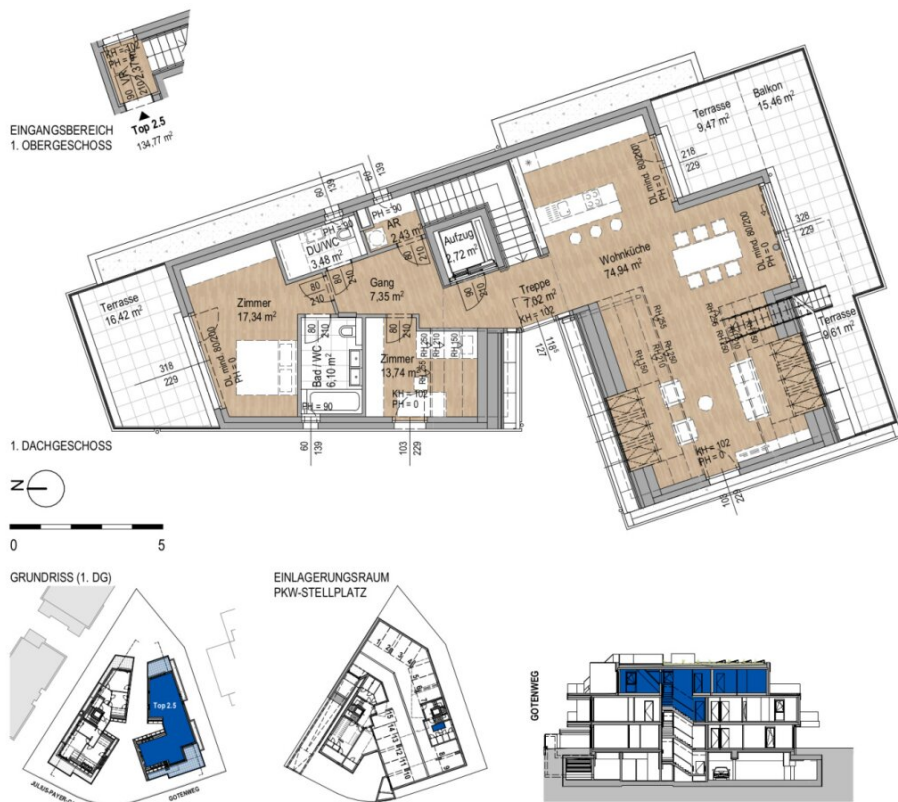
**VORABZUG 15.12.2021**  
**GRUNDLAGE: EINREICHPLANUNG**

Datum: 15.12.2021

Architektur:

**SYMBIOS**ARCHITEKTUR ZT GMBH

Lageplan



a) Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr. b) Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten. c) Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet. d) Fenstermaße sind Architekturalen. e) Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausrüstung. f) Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen

SCHWARZHOFF **LIVING**  
PLANUNG & ARCHITEKTUR

**LIVING**  
ROHA IMMOBILIEN GMBH

**2LIVING ROHA IMMOBILIEN GMBH**

Julius-Payer-Gasse 7, 1220 Wien  
+43 (1) 263 27 74, +43 (0) 664 161 94 29



WOHNHAUSANLAGE  
GOTENWEG 1, 1220 WIEN

**STIEGE 2**

**Top 2.5**

**1. OG - 1. DG**

Wohnnutzfläche

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Vorraum (1. OG) | 2,37 m²   |
| Gang            | 7,35 m²   |
| Treppe          | 7,02 m²   |
| Abstellraum     | 2,43 m²   |
| Bad / WC        | 6,10 m²   |
| Dusche / WC     | 3,48 m²   |
| Wohnküche       | 74,94 m²  |
| Zimmer          | 13,74 m²  |
| Zimmer          | 17,34 m²  |
| SUMME           | 134,77 m² |

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Terrasse (1. DG)      | 35,50 m² |
| Balkon (1. DG)        | 15,46 m² |
| Dachterrasse          | 34,18 m² |
| Einlagerungsraum (UG) | 3,35 m²  |

**VORABZUG 15.12.2021**

**GRUNDLAGE: EINREICHPLANUNG**

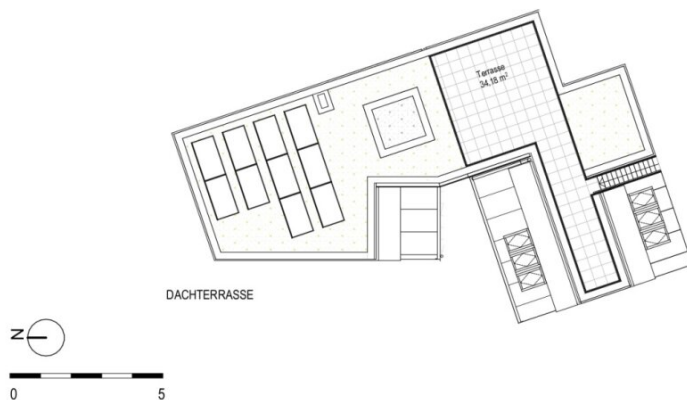
Datum: 15.12.2021

Architektur:

**SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH**

Top 2.5

1/2



a) Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr. b) Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten. c) Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet. d) Fenstermasse sind Architekturlichen. e) Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausrüstung. f) Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau -und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen



WOHNHAUSANLAGE  
GOTENWEG 1, 1220 WIEN

STIEGE 2  
Top 2.5 1. OG - 1. DG

VORABZUG 15.12.2021  
GRUNDLAGE: EINREICHPLANUNG

Datum: 15.12.2021

Architektur:

SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH

Top 2.5

2/2

**2LIVING ROHA IMMOBILIEN GMBH**  
Julius-Payer-Gasse 7, 1220 Wien  
+43 (1) 263 27 74, +43 (0) 664 161 94 29



WOHNHAUSANLAGE  
GOTENWEG 1, 1220 WIEN

GRUNDRISS  
UNTERGESCHOSS

VORABZUG 15.12.2021  
GRUNDLAGE: EINREICHPLANUNG

Datum: 15.12.2021

Architektur:

**SYMBIOS**ARCHITEKTUR ZT GMBH

## Übersichtsplan UG



a) Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr. b) Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten. c) Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet. d) Fenstermasse sind Architekturflichten. e) Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung. f) Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

## Objektbeschreibung

**Wohnen mit Weitblick:** Die Penthousewohnung erstreckt sich über das Ober- und Dachgeschoss und bietet großzügige 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie Terrassenflächen von über 34 m<sup>2</sup>. Highlights wie der private Lift, ein lichtdurchflutetes Wohn-Esszimmer mit beeindruckenden 75 m<sup>2</sup> und der herrliche Blick auf das Kaiserwasser garantieren höchsten Wohnkomfort. Großzügige Verglasungen sowie eine moderne Architektur schaffen ein unvergleichliches Wohngefühl.

### Raumaufteilung:

- Obergeschoss: Eingangsbereich/Stiegenhaus
  
- Dachgeschoss: Privater Lift in Ihr Penthouse, Diele zur Trennung von Schlaf- und Wohnbereich
  - Master Bedroom (17 m<sup>2</sup>) mit eigener Terrasse
  
  - Weiteres Schlafzimmer (13,74 m<sup>2</sup>)
  
  - Badezimmer mit Badewanne und Fenster
  
  - WC mit Walk-In Dusche und Waschgelegenheit
  
  - Abstellraum
  
  - Großzügiges Wohn-Esszimmer (75 m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang zur großen Terrasse
  
  - Dachterrasse mit über 34 m<sup>2</sup> und Ausrichtung nach Süden

### **Exklusive Ausstattung:**

- Massivbauweise mit energieeffizienter Gebäudehülle und Sole-Wärmepumpe für Heizen und Kühlen
- Fußbodenheizung und passive Bodenkühlung für ein angenehmes Raumklima
- Klimaanlage mit Splitgeräten im Ober- und Dachgeschoss für heiße Sommertage
- Hochwertiges Echtholz-Dielenparkett und Feinsteinzeugfliesen (60x60 cm)
- Elektrisch gesteuerte Raffstores für optimalen Sonnenschutz
- Metallgeländer mit edler Verglasung auf den Terrassen
- Kunststoff-Alu-Fenster, dreifach verglast
- Dachterrasse mit Wasseranschluss
- 

### **Mehr als nur Wohnen: Kaiserwasser Freizeit Center**

Als Bewohner des „Gotenweg Living“ genießen Sie ein exklusives Privileg: die Nutzung des Kaiserwasser Freizeit Centers. Dieses bietet Ihnen und Ihrer Familie Zugang zu zahlreichen Freizeitaktivitäten, darunter:

- Schwimmen, Tennis, Beachvolleyball, Stand-Up-Paddling und vieles mehr

- Entspannung auf der Liegewiese am Kaiserwasser
- Nutzung der Sportanlagen für Fußball und Laufen

Die Lage ist ein weiteres Highlight: Das Kaiserwasser, die Alte Donau, die Donauinsel und das Gänsehäufel liegen in unmittelbarer Nähe und laden zu sportlichen Aktivitäten und Erholung ein. Zudem bietet die Uno-City ein internationales Flair, während das nahegelegene Donauzentrum eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten bietet. Die U-Bahn-Station „Kaisermühlen VIC“ (Linie U1) erreichen Sie in wenigen Gehminuten und gelangen so bequem in die Wiener Innenstadt.

- Garagenstellplatz (separat zu erwerben): € 39.000,--, monatlicher Baurechtszins: € 39,--

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap