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



**Objektnummer: 83**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

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

**Infos zu Preis:**

Bauzins ca. € 516,99 mtl.

**Provisionsangabe:**

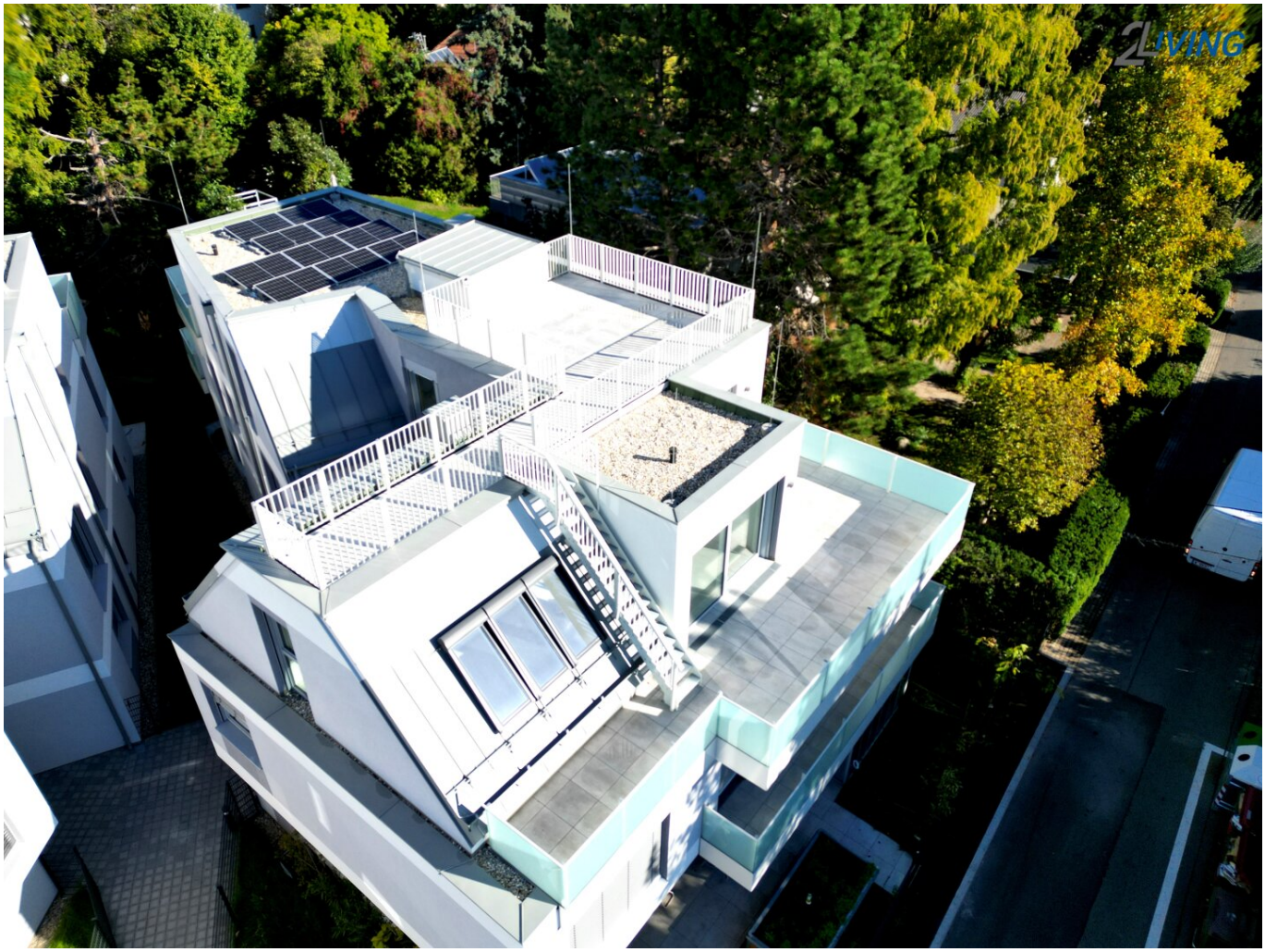
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Nadine Graf-Holzer**

2 Living Roha Immobilien GmbH
Julius Payer Gasse 7
1220 Wien













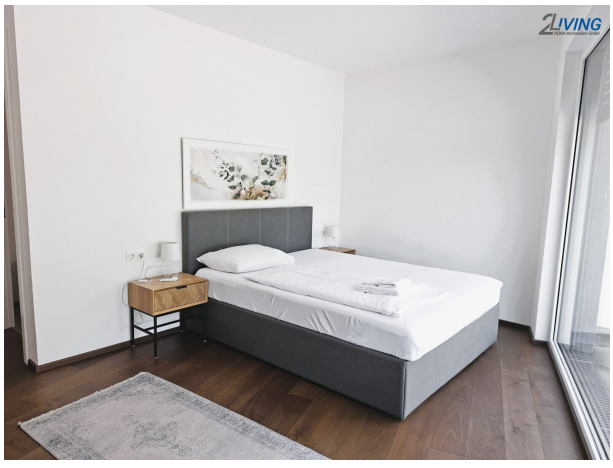





























a) Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr. b) Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten. c) Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet. d) Fenstermasse sind Architekturlichten. e) Strichliert dargestellte Einrichtung dient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

**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**

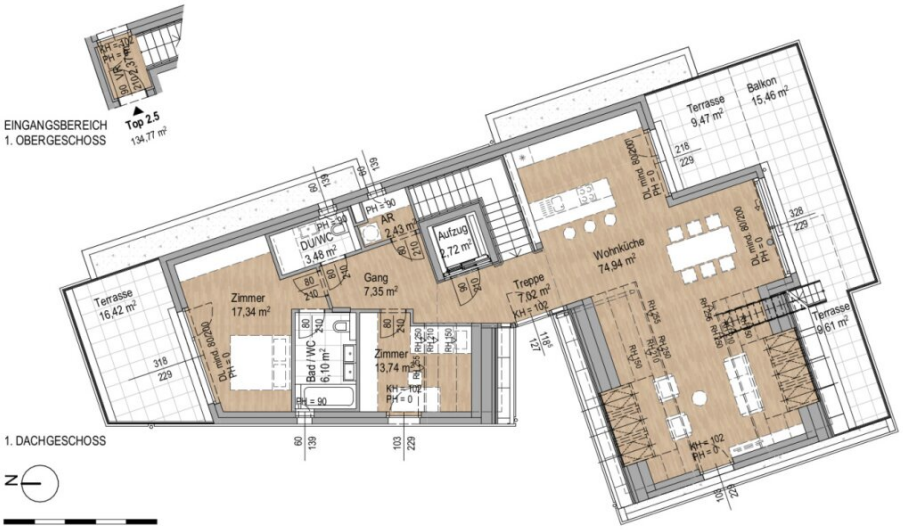
# LAGEPLAN

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

Datum: 15.12.2021

Architektur:
SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH

**Lageplan**




GRUNDRISS (1. DG)




EINLAGERUNGSRAUM
PKW-STELLPLATZ






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 Grundausstattung. f)Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau -und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen


SCHWARHOFER PLANUNG 2LIVING 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

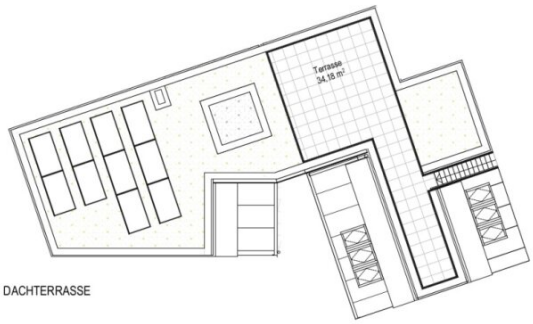
| | |
|---|---|
| Vorraum (1. OG) | 2,37 m² |
| Gang | 7,35 m² |
| Treppe | 7,02 m² |
| Abstellraum | 2,43 m² |
| Bad / WC | 6,10 m² |
| Dusche / WC | 3,48 m² |
| Wohnküche | 74,94 m² |
| Zimmer | 13,74 m² |
| Zimmer | 17,34 m² |
| SUMME | 134,77 m² |

| | |
|---|---|
| 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




DACHTERRASSE

N

0 5

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 Grundausstattung. f)Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau -und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen

SCHWARHOFER PLANUNG
2LIVING ROHA Immobilien GmbH

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



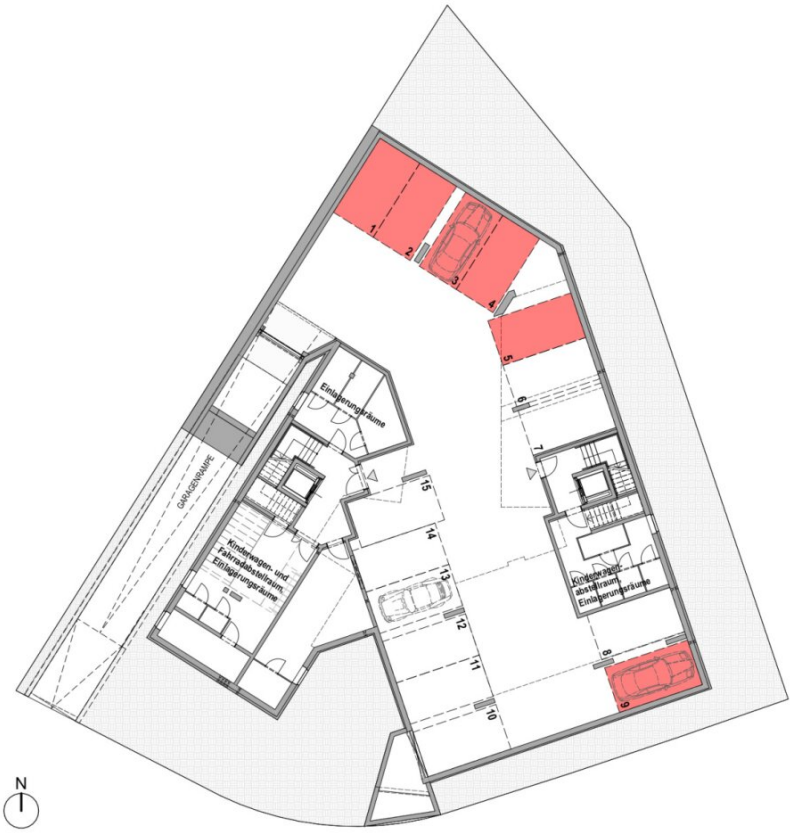
WOHNHAUSANLAGE
**GOTENWEG 1, 1220 WIEN**

**STIEGE 2**
**Top 2.5** **1. OG - 1. DG**

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

Datum: 15.12.2021

Architektur:
SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH




verkauft

0 5

N

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 Architekturlichten. 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.

SCHWARHOFER PLANUNG
2LIVING ROHA Immobilien GmbH
2LIVING 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**

# GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

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

Datum: 15.12.2021

Architektur:
SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH

**Übersichtsplan UG**

# Objektbeschreibung

**Wohnen mit Weitblick:** Die Penthousewohnung erstreckt sich über das Ober- und Dachgeschoss und bietet großzügige 136 m² Wohnfläche sowie Terrassenflächen von über 34 m². Highlights wie der private Lift, ein lichtdurchflutetes Wohn-Esszimmer mit beeindruckenden 75 m² 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 m²) mit eigener Terrasse
    - Weiteres Schlafzimmer (13,74 m²)
    - Badezimmer mit Badewanne und Fenster
    - WC mit Walk-In Dusche und Waschgelegenheit
    - Abstellraum
    - Großzügiges Wohn-Esszimmer (75 m²) mit direktem Zugang zur großen Terrasse
    - Dachterrasse mit über 34 m² 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 Gänsehäufl 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