2 Living - Vier Zimmer Luxus, Top 2.3 Provisionsfrei



Objektnummer: 81

Eine Immobilie von 2 Living Roha Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,08 m²
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	808.290,00 €

Infos zu Preis:

Bauzins ca. € 341,36 mtl.

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Nadine Graf-Holzer

2 Living Roha Immobilien GmbH
Julius Payer Gasse 7
1220 Wien







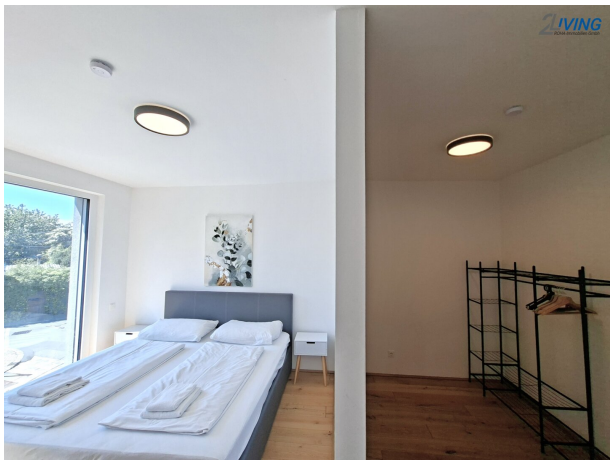










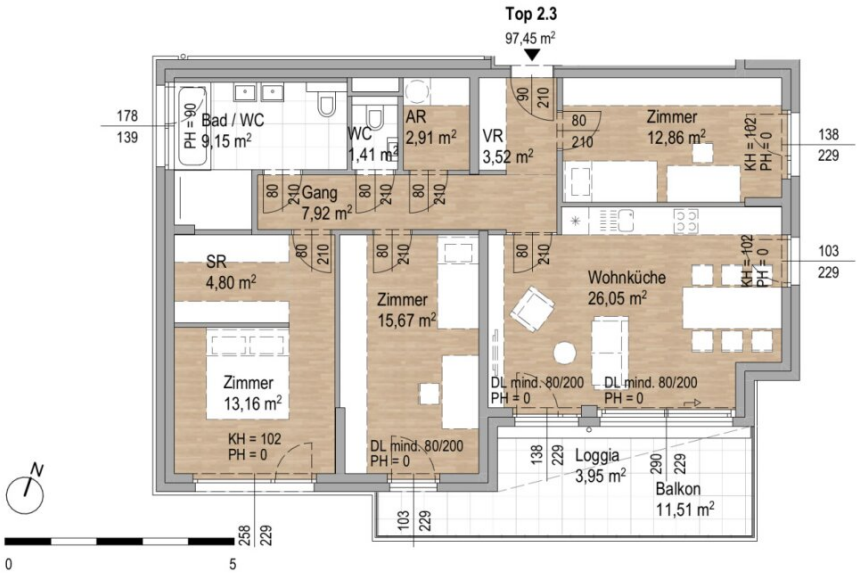




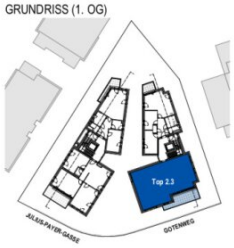





2LIVING
RÖHA-Immobilien GmbH



GRUNDRISS (1. OG)



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

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 2.3 — 1. OG

Wohnnutzfläche

Vorraum	3,52 m²
Gang	7,92 m²
Abstellraum	2,91 m²
Bad / WC	9,15 m²
WC	1,41 m²
Wohnküche	26,05 m²
Zimmer	13,16 m²
Zimmer	12,86 m²
Zimmer	15,67 m²
Schrankraum	4,80 m²
SUMME	97,45 m²

Loggia	3,95 m²
Balkon	11,51 m²
Einlagerungsraum (UG)	2,04 m²

VORABZUG 15.12.2021
GRUNDLAGE: EINREICHPLANUNG

Datum: 15.12.2021

Architektur:
SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH

Top 2.3



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

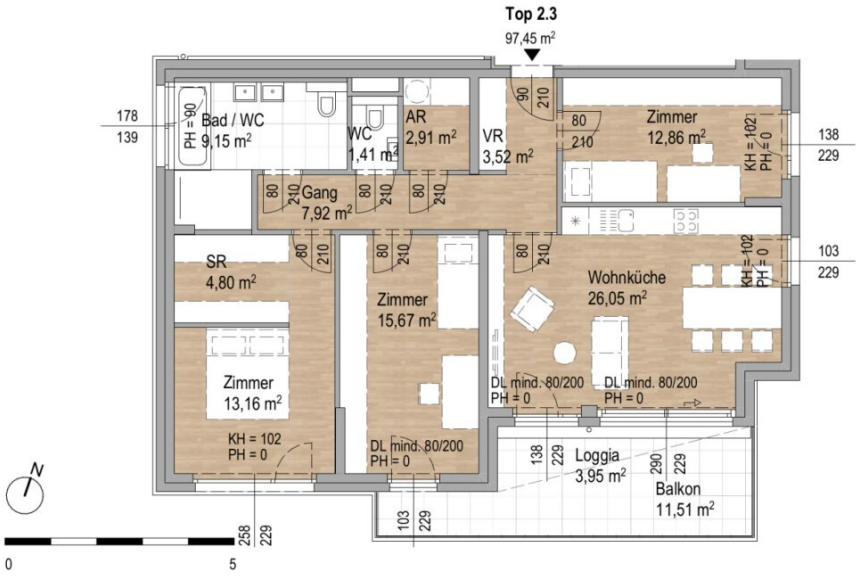
LAGEPLAN

VORABZUG 15.12.2021
GRUNDLAGE: EINREICHPLANUNG

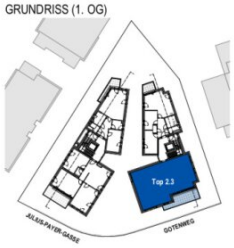
Datum: 15.12.2021

Architektur:
SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH

Lageplan



GRUNDRISS (1. OG)



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

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 2.3 — 1. OG

Wohnnutzfläche

Vorraum	3,52 m²
Gang	7,92 m²
Abstellraum	2,91 m²
Bad / WC	9,15 m²
WC	1,41 m²
Wohnküche	26,05 m²
Zimmer	13,16 m²
Zimmer	12,86 m²
Zimmer	15,67 m²
Schrankraum	4,80 m²
SUMME	97,45 m²

Loggia	3,95 m²
Balkon	11,51 m²
Einlagerungsraum (UG)	2,04 m²

VORABZUG 15.12.2021
GRUNDLAGE: EINREICHPLANUNG

Datum: 15.12.2021

Architektur:
SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH

Top 2.3

Objektbeschreibung

Das Projekt **Gotenweg Living** wird im 22ten Wiener Gemeindebezirk Kagran, von der Fa 2LIVING ROHA Immobilien GmbH entwickelt. Es handelt sich um einen **Baurechtsgrund** des Stifts Klosterneuburg mit 100 Jahren Laufzeit und Option zur Verlängerung. (Baurecht bis 2120)

Die Fa. Schwarhofer Planung und Bau GmbH als wirtschaftlicher Baurechtseigentümer der Liegenschaft ist Mitgesellschafter der Fa. 2Living ROHA Immobilien GmbH.

Vier Zimmer Luxus, nahe dem Kaiserwasser - befindet sich in **Kaisermühlen**, einem der attraktivsten Stadtviertel Wiens, welche aufgrund seiner zentralen Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie einer **Vielzahl an Erholungsgebieten in unmittelbarer Umgebung** sehr beliebt ist.

Die **U-Bahn-Station** „Kaisermühlen VIC“ der Linie U1 ist unter 8 Minuten fußläufig erreichbar, von denen Sie direkt ins Zentrum der Stadt gelangen!

2 Living, mehr als nur wohnen. Vier Zimmer auf knapp 100m².

Umliegend bietet Ihnen die **ruhige und grüne Umgebung,** insbesondere mit dem **Kaiserwasser und** dem Gänsehäufl, **der Alten Donau**, der Donauinsel, sowie der Neuen Donau – alle fußläufig erreichbar, quasi vor Ihrer Haustür - die besten Erholungsgebiete der Stadt und ermöglicht ein **Wohnen am Wasser** mitten in der Stadt. Das **Donauzentrum** ist gut angebunden und bietet umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten. Die **Uno City** samt internationaler Hotelerie rundet den Flair und Ruf für Wien als Weltstadt in unmittelbarer Nähe ab.

Besonderes Highlight - Nutzung des Kaiserwasser Unicredit Freizeit Centers - hierzu einfach bei Unicredit Center melden und gegen Gebühr die Facilitys nutzen.

Das Wohnbauprojekt GOTENWEG LIVING hebt sich durch folgende **Ausstattungsmerkmale besonders vom marktüblichen Standard ab**:

- **Erstbezug**
- **Provisionsfrei**
- **Energieeffiziente Gebäudehülle in Massivbauweise**
- **Fußbodenheizung/ Boden Kühlung über Sole Wärmepumpe**
- **Inkludierte Beschattung mit Raffstore elektrisch**
- **Außergewöhnliche Architektur durch großzügige Verglasungsflächen**
- **Bodenkühlung im Erd- und Obergeschoss durch die Wärmepumpe sowie Kühlung durch Klimaanlage mit Splitgeräten im OG und Dachgeschoß**
- **Echtholz Dielen Parkett**
- **Feinsteinzeugfliesen in Großformat 60x60** (Boden)
- **PKW Tiefgaragenplatz** (separate Kaufmöglichkeit)
- **Grünruhelage**
- **Terrasse** mit Außenwasseranschluss
- **Feinsteinzeugboden auf Terrasse**
- **Geländer aus Metall mit edler Verglasung**

- **Badewanne**
- **Walk In Dusche**
- **Abstellraum**
- **Kunststoff- Alu Fenster 3 Fach verglast**
- **Briefkasten**
- **Vollwärmeschutzfassade** mit Kunsthartzreibputz
- **Photovoltaik Anlage**

Auf dem Grundstück wird ein Wohnhaus **mit 2 Bauteilen zu je 5 Einheiten mit Keller, Erdgeschoß, Obergeschoß** und **Dachgeschoß** in Massivbauweise errichtet. Die Wohnungen im Erdgeschoß verfügen über einen **Eigengarten**, die Wohnungen ab Obergeschoß über **großzügige Terrassenflächen.**

Die exklusive Wohnung mit 99m² gliedert sich wie folgt:

- Haus Eingang / Stiegenhaus

- **Eingang zu Ihrer Wohnung**

- große Diele welche den **Schlaf- vom Wohnbereich trennt**

- WC mit Waschgelegenheit

- Badezimmer mit **Badewanne, Walk in Dusche** und **Fenster**

- Abstellraum

- 26m² **Wohnküche**

- angrenzende **Terrasse** mit 11m² mit **Edelstahlgeländer sowie Verglasung**

- **Master Bedroom** mit 13m² plus knapp 5m² Schrankraum

- **zwei weitere Zimmer** zwischen 11m² und 16m²

Eine **energieeffiziente Gebäudehülle** sowie der Einsatz von **Erdwärme-Wärmepumpen für Heizen und Warmwasseraufbereitung** in Kombination mit einer **Fußbodenheizung** schont die Umwelt, sorgt für angenehmes Raumklima und spart Betriebskosten. **Außenliegende und elektrisch gesteuerte Verschattungseinrichtungen** in Kombination mit einer **passiven Kühlung über die Luft-Wärmepumpe** schützen im Sommer vor Überhitzung. Zusätzlich wird das Obergeschoss und Dachgeschoß bzw. Penthouse mit **einer Klimaanlage mit Splitgeräten** für die heißeren Tage ausgestattet.

Eine individuelle Beratung ist selbstverständlich. Sonderwünsche sind gegen Aufpreis möglich.

Garagenstellplatz: €39.000,--

Bauzins € 39,-- monatlich

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