

## **2 Living - Vier Zimmer Luxus, Top 2.3 Provisionsfrei**



**Objektnummer: 81**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <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>                   | 99,08 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 35,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,68                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 808.290,00 €                     |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                  |

Bauzins ca. € 341,36 mtl.

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

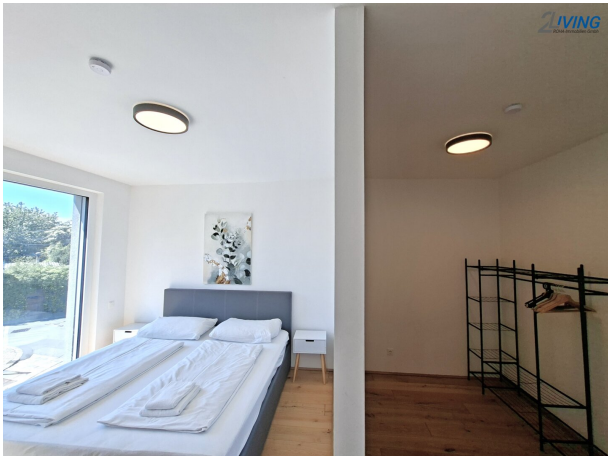


### Nadine Graf-Holzer

2 Living Roha Immobilien GmbH  
Julius Payer Gasse 7  
1220 Wien





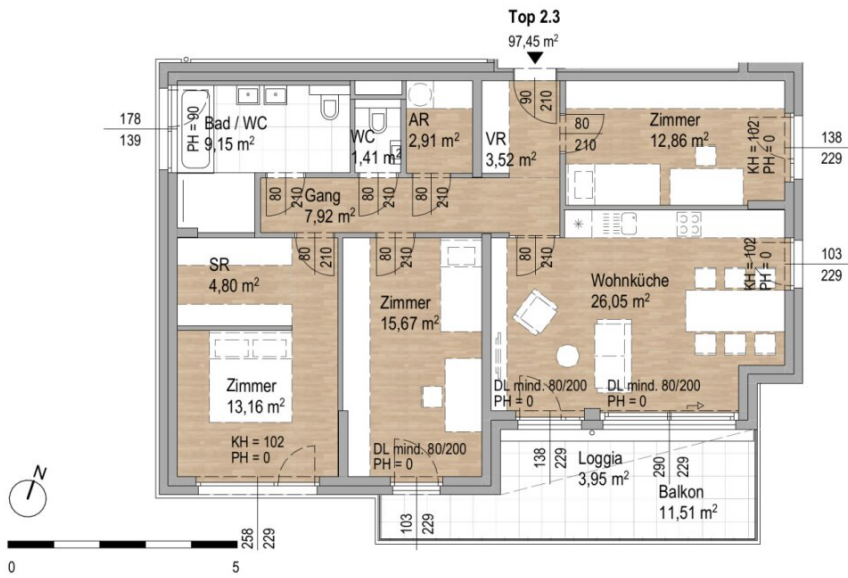






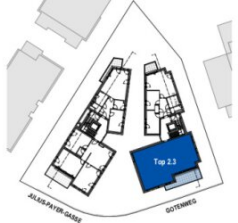


WOHNHAUSANLAGE  
GOTENWEG 1, 1220 WIEN



0 5

GRUNDRISS (1. OG)



EINLAGERUNGSRAUM  
PKW-STELLPLATZ



GOTENWEG



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

**STIEGE 2**

**Top 2.3**

**1. OG**

Wohnnutzfläche

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

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Loggia                | 3,95 m <sup>2</sup>  |
| Balkon                | 11,51 m <sup>2</sup> |
| Einlagerungsraum (UG) | 2,04 m <sup>2</sup>  |

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

Datum: 15.12.2021

Architektur:

**SYMBIOS**ARCHITEKTUR 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 Architekturlichter. 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 **2LIVING**  
 PLANUNG & ARCHITECTUR

**2LIVING**  
 REAL ESTATE 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



WOHNHAUSANLAGE  
GOTENWEG 1, 1220 WIEN

STIEGE 2

Top 2.3

1. OG

Wohnnutzfläche

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

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Loggia                | 3,95 m <sup>2</sup>  |
| Balkon                | 11,51 m <sup>2</sup> |
| Einlagerungsraum (UG) | 2,04 m <sup>2</sup>  |

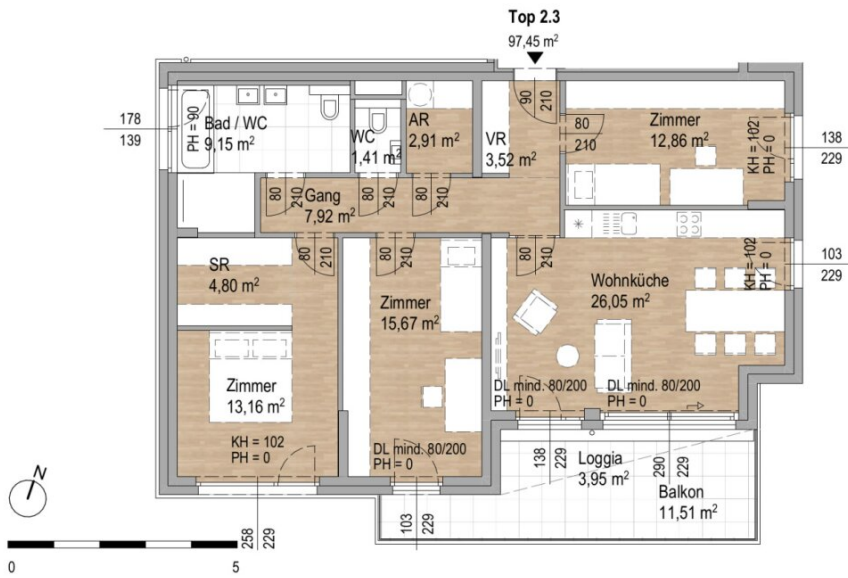
**VORABZUG 15.12.2021**  
**GRUNDLAGE: EINREICHPLANUNG**

Datum: 15.12.2021

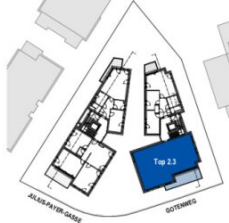
Architektur:

**SYMBIOS**ARCHITEKTUR ZT GMBH

Top 2.3



GRUNDRISS (1. OG)



EINLAGERUNGSRAUM  
PKW-STELLPLATZ



GOTENWEG



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

## 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 100m<sup>2</sup>.**

Umliegend bietet Ihnen die **ruhige und grüne Umgebung**, insbesondere mit dem **Kaiserwasser und dem Gänsehäufel, 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 Hotellerie 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 Kunstharzreibputz
- **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 99m<sup>2</sup> 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
- 26m<sup>2</sup> **Wohnküche**
- angrenzende **Terrasse** mit 11m<sup>2</sup> mit **Edelstahlgeländer sowie Verglasung**
- **Master Bedroom** mit 13m<sup>2</sup> plus knapp 5m<sup>2</sup> Schrankraum
- **zwei weitere Zimmer** zwischen 11m<sup>2</sup> und 16m<sup>2</sup>

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