

**Preisreduktion! - Eigentum im 22. Bezirk nahe U2 Aspern**



**Objektnummer: 104**

**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>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Tiefgaragenstellplatz für € 29.900,- erwerbar

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

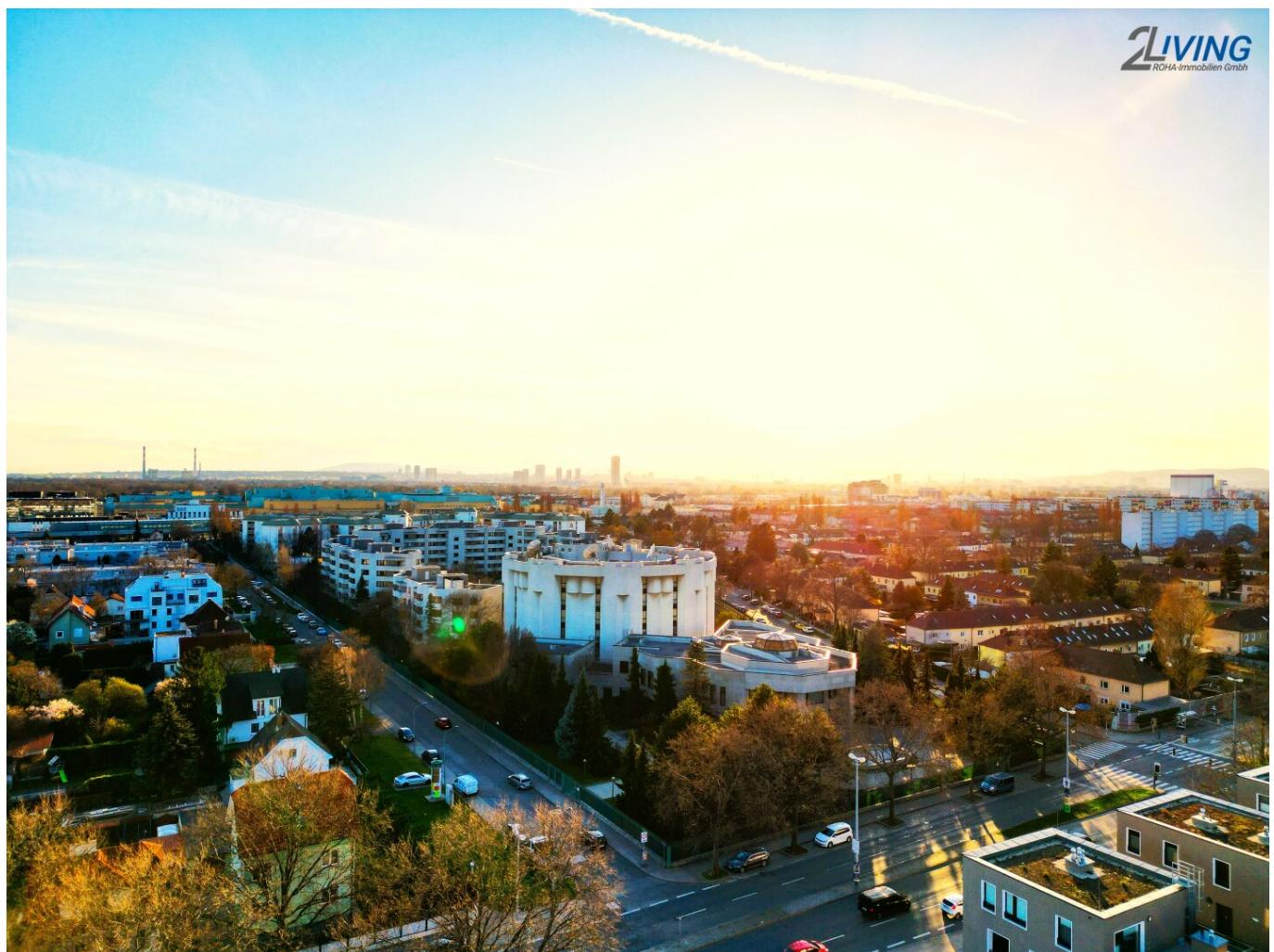


**Nadine Graf-Holzer**

2 Living Roha Immobilien GmbH

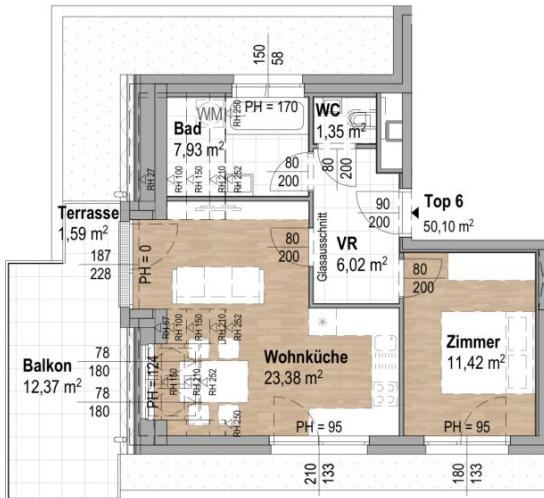


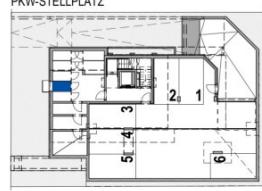





**WOHNHAUSANLAGE  
Gotthelfgasse 6, 1220 Wien**
**Top 6 1. DG**
**Wohnnutzfläche**

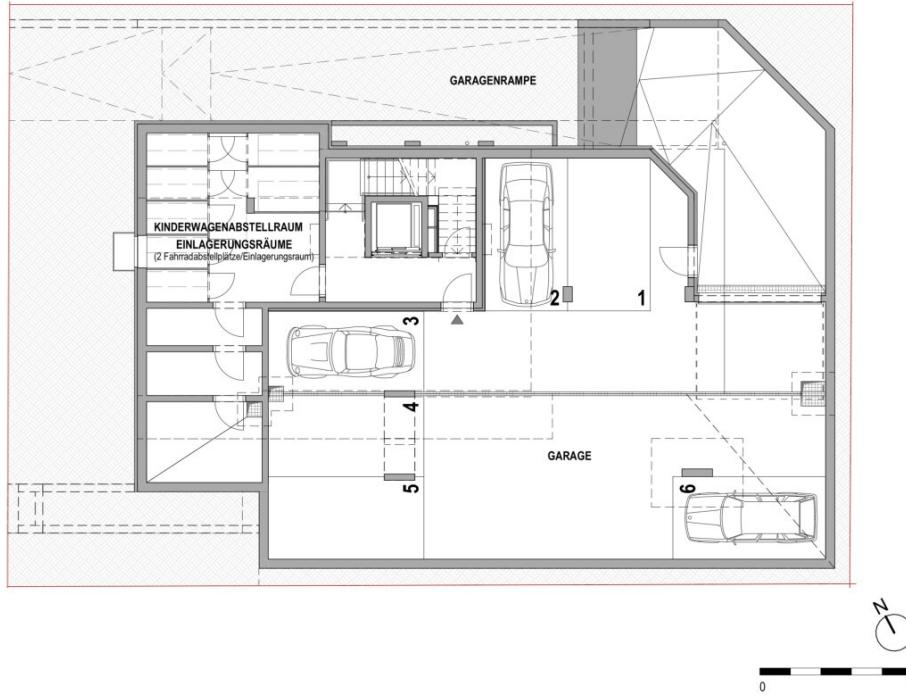
Vorraum (VR)	6,02 m <sup>2</sup>
Bad	7,93 m <sup>2</sup>
WC	1,35 m <sup>2</sup>
Wohnküche	23,38 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,42 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>50,10 m<sup>2</sup></b>
Balkon	12,37 m <sup>2</sup>
Terrasse	1,59 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum (UG)	2,13 m <sup>2</sup>



**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 Architekturlichten. e) Strichiert 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.

**VORABZUG 06.04.2023  
PLANGRUNDLAGE: POLIERPLÄNE INDEX A**
**Datum: 06.04.2023**
**Architektur:**
**SYMBIOS ARCHITEKTUR ZT GMBH**
**Top 6**
**1/1**


**WOHNHAUSANLAGE  
Gotthelfgasse 6, 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.

**VORABZUG 06.04.2023**  
**PLANGRUNDLAGE: POLIERPLÄNE INDEX A**

Datum: 06.04.2023

Architektur:

**SYMBIOS** ARCHITEKTUR ZT GMBH

Übersichtsplan UG

## Objektbeschreibung

Alle verfügbare Einheiten auf einen Blick:

**Top 4 sowie Top 7 sind bereits mit Küche ausgestattet- welche im Kaufpreis inkludiert ist**

Obergeschoß:

Top	4:	81m <sup>2</sup>	3 Zimmer		13m <sup>2</sup> Terrasse / Loggia	€ 529.000,--
-----	----	------------------	----------	--	--	-----------------

1. Dachgeschoß

Top	5:	53m <sup>2</sup>	2 Zimmer		15m <sup>2</sup> Terrasse / Loggia	€ 419.000,--
Top	6:	50m <sup>2</sup>	2 Zimmer		14m <sup>2</sup> Terrasse / Loggia	€ 399.000,--

2. Dachgeschoß

Top	7:	64m <sup>2</sup>	2 Zimmer		22m <sup>2</sup> Terrasse / Loggia	€ 529.000,--
-----	----	------------------	----------	--	--	--------------

Aktuell sind noch 3 Garagenstellplätze verfügbar (Nr.3,5) preis pro Stellplatz € 29.900,- (Erwerb optional)

### **Sparen Sie bares Geld beim Wohnungskauf!**

Dank einer gesetzlichen **Begünstigung des Landes entfällt die Grundbucheintragungsgebühr in Höhe von 1,1 % inkl. 1,2% Pfandrechtseintragungsgebühr** und da sie direkt beim Bauträger kaufen ersparen Sie sich zusätzlich die **Provision in Höhe von 3,6%** Das ergibt eine **Ersparnis von insgesamt 5,9%** auf die Kaufnebenkosten\*.

### **Verwirklichen Sie jetzt Ihren Traum vom Eigenheim zu besonders attraktiven Konditionen!**

*\*Die Ersparnis der Grundbucheintragungsgebühr gilt nur bei Erstkauf von Wohneigentum und sofern der Hauptwohnsitz in der erworbenen Immobilie gemeldet wird.*

Leben ohne Verzicht- 2 Living., zentral gelegen - befindet sich in Donaustadt, diese einmalige Gartenwohnung auf Eigengrund. Neckisch wird dieser Bezirk Wiens Transdanubien (Land jenseits der Donau) genannt. Aufgrund seiner Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie einer Vielzahl an Erholungsgebieten ist dieser Bezirk unter Wohnungssuchenden sehr beliebt.

Die U-Bahn-Station „Aspern, Aspernstraße“ der Linie U2 ist nur 400m entfernt und in unter 6 Minuten fußläufig erreichbar, von der Sie direkt ins Zentrum der Stadt gelangen!

Eine **energieeffiziente Gebäudehülle** sowie der Einsatz von Luft- Wasser **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 ab dem 1. Dachgeschoß bzw. Penthouse mit einer **Klimaanlage mit Splitgeräten** für frischen Wind an heißen Tagen gesorgt.

**2 Living, mehr als nur wohnen, nimm dir Zeit zu leben - 2 Zimmer auf 50 m<sup>2</sup> und 31 m<sup>2</sup> Balkon**

### **Top 6**

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

- **Erstbezug**
- **Provisionsfrei**
- **Energieeffiziente Gebäudehülle in Massivbauweise**
- **Fußbodenheizung**
- **Inkludierte Beschattung mit Raffstore elektrisch**
- **Außergewöhnliche Architektur durch großzügige Verglasungsflächen**
- **zusätzliche Kühlung durch Klimaanlage mit Splitgeräten ab 1. Dachgeschoß**
- **Echtholz Parkett**

- **Feinsteinzeugfliesen in Großformat 60x60 (Boden)**
- **PKW Tiefgaragenplatz** (separate Kaufmöglichkeit)
- **Grünruhelage**
- **Terrasse** mit Außenwasseranschluss
- **Feinsteinzeugboden auf Terrasse**
- **Walk In Dusche**
- **Abstellraum**
- **Kunststoff- Alu Fenster 3 Fach verglast**
- **Briefkasten**
- **Video- Gegensprechanlage**
- **Vollwärmeschutzfassade** mit Kunsthartzreibputz

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap