

Preisreduktion! - Eigentum im 22. Bezirk nahe U2 Aspern



Objektnummer: 103

Eine Immobilie von 2 Living Roha Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,12 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	419.000,00 €
Infos zu Preis:	

Tiefgaragenstellplatz für € 38.000,- erwerbbar

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Nadine Graf-Holzer

2 Living Roha Immobilien GmbH

Ju
12

Ge
Ve



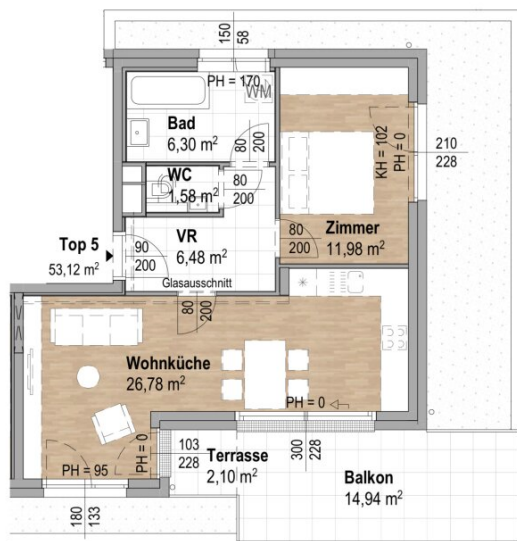
2LIVING
ROHA Immobilien GmbH











GRUNDRIS (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 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.



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



WOHNHAUSANLAGE
Gotthelfgasse 6, 1220 Wien

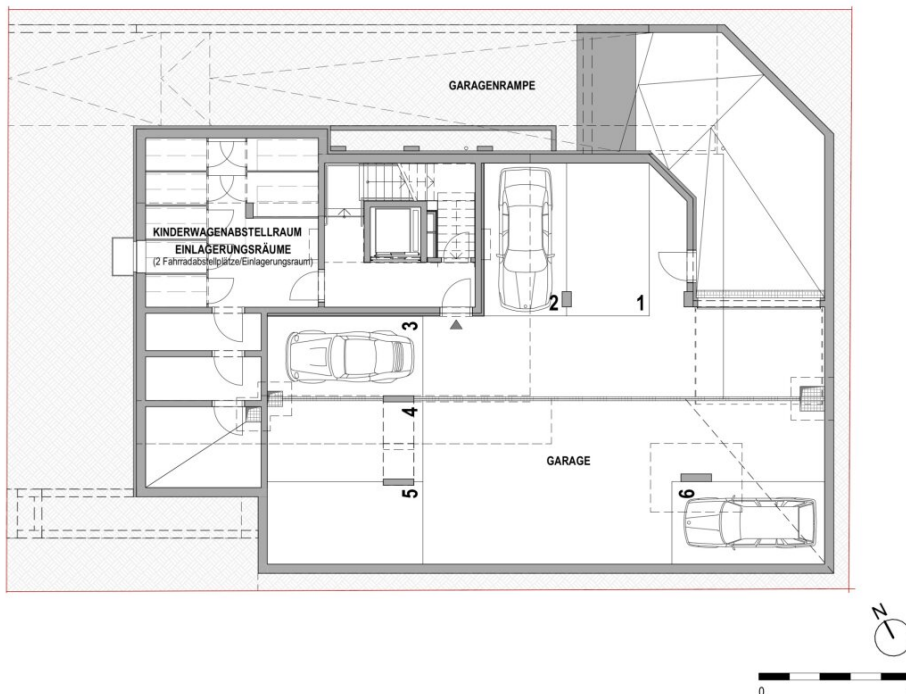
Top 5 1. DG

Wohnnutzfläche	
Vorraum (VR)	6,48 m²
Bad	6,30 m²
WC	1,58 m²
Wohnküche	26,78 m²
Zimmer	11,98 m²
SUMME	53,12 m²
Balkon	14,94 m²
Terrasse	2,10 m²
Einlagerungsraum (UG)	2,13 m²

VORABZUG 06.04.2023
PLANGRUNDLAGE: POLIERPLÄNE INDEX A

Datum: 06.04.2023

Architektur:
SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH



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.

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
Gotthelfgasse 6, 1220 Wien

GRUNDRISS
UNTERGESCHOSS

VORABZUG 06.04.2023
PLANGRUNDLAGE: POLIERPLÄNE INDEX A

Datum: 06.04.2023

Architektur:

SYMBIOSARCHITEKTUR 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 ²	3 Zimmer		13m ² Terrasse / Loggia	€ 529.000,--
-----	----	------------------	----------	--	------------------------------------------	-----------------

1.Dachgeschoß

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

2. Dachgeschoß

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

Sparen Sie bares Geld beim Wohnungskauf!

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*.

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

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!

**2 Living, mehr als nur wohnen, nimm dir Zeit zu leben - 2 Zimmer auf 53 m² und 35 m²
Balkon**

TOP 5

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.

Kaufpreis schlüsselfertig: € 439.000,--

Tief-Garagenstellplatz: €38.000,--

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