# Wohnen am Kaiserwasser!



Visualisierung

## Objektnummer: 117

## Eine Immobilie von 2 Living Roha Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Penthouse |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 77,30 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Kaufpreis:** | 589.000,00 € |

**Infos zu Preis:**

Baurechtszins mtl.: € 264;-

**Provisionsangabe:**

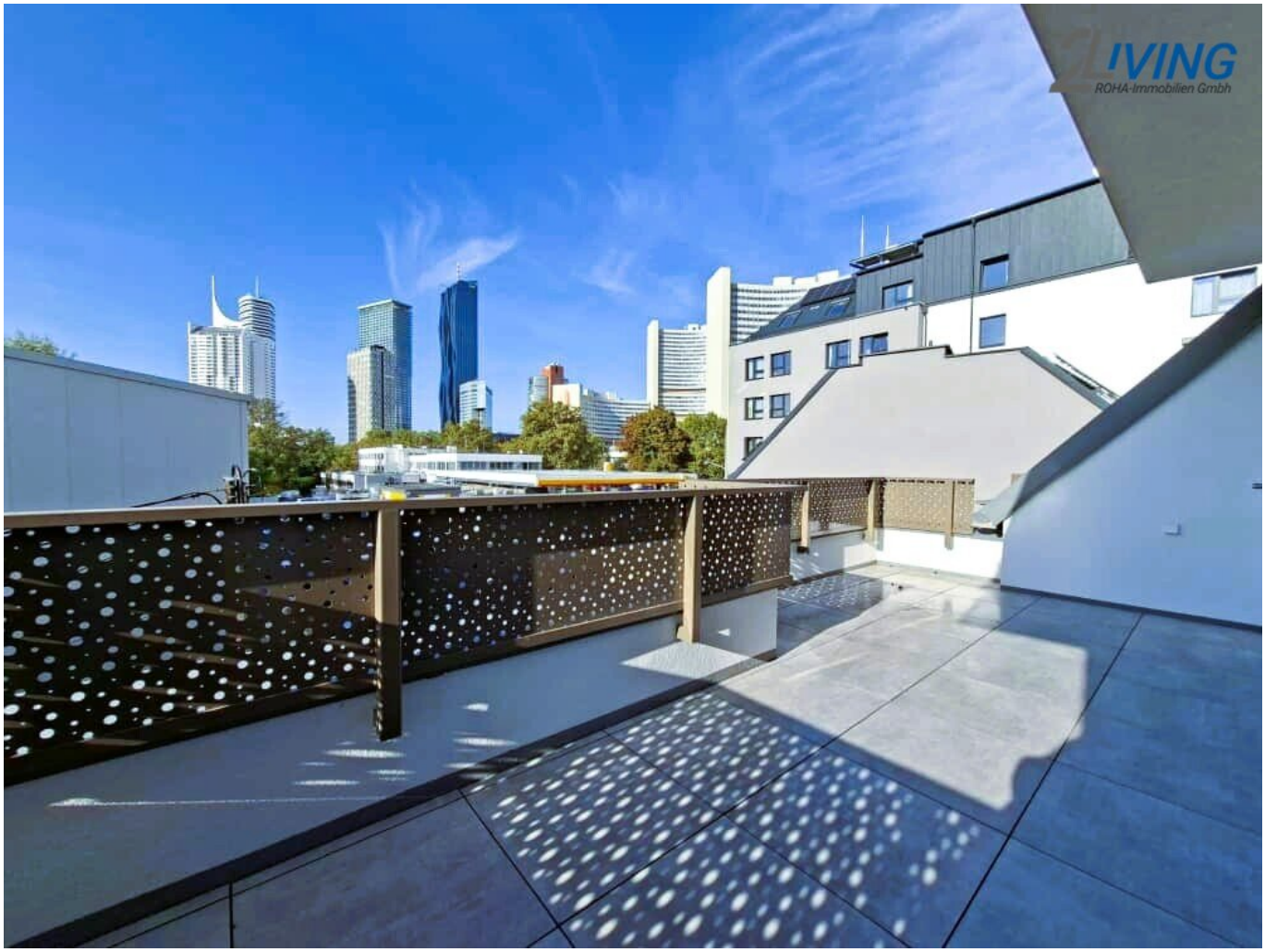
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Nadine Graf-Holzer**

2 Living Roha Immobilien GmbH
Julius Payer Gasse 7









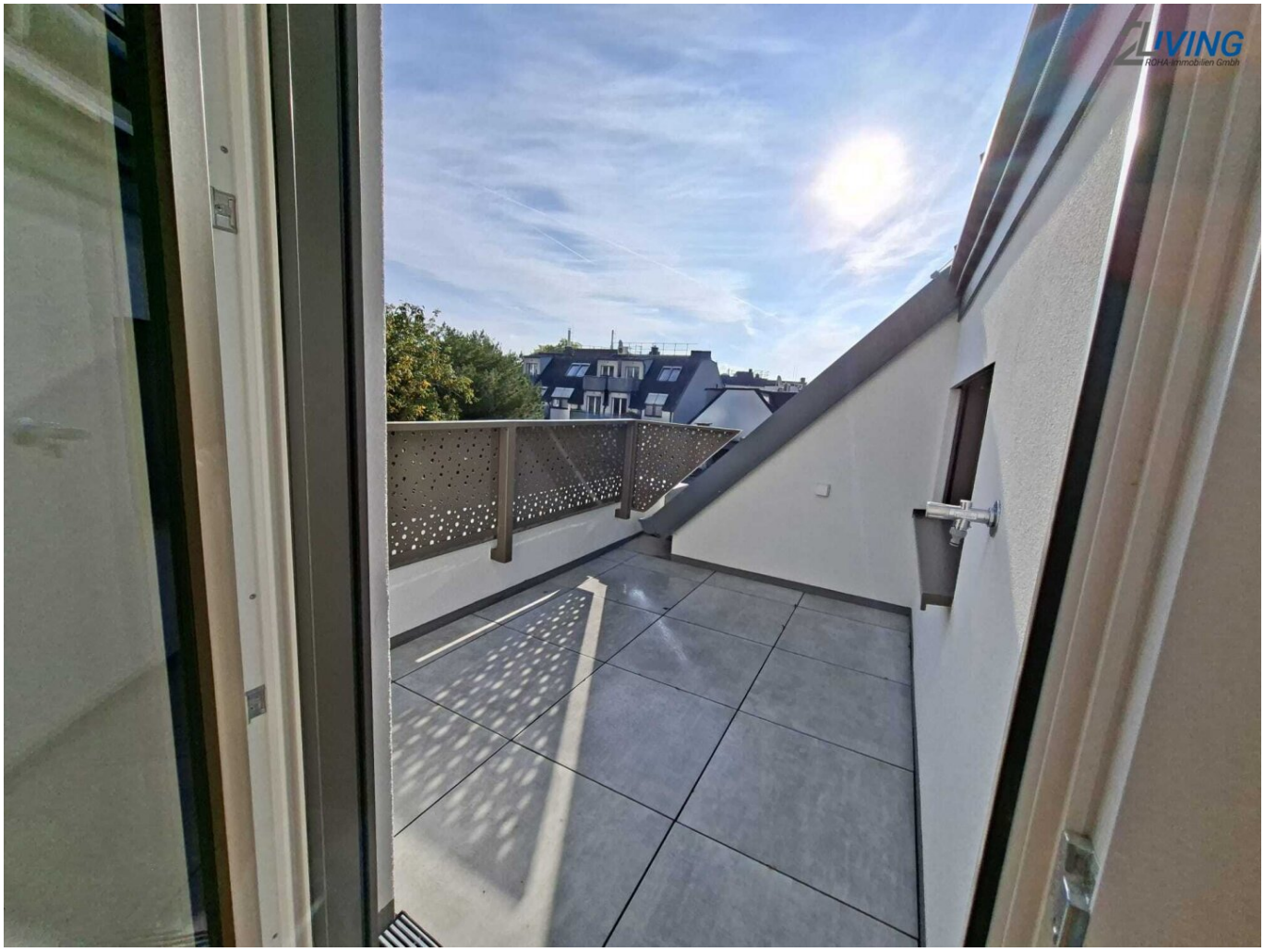


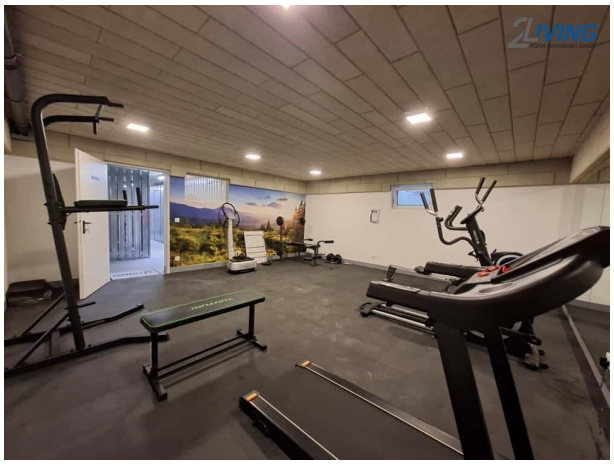





Verkauf Wohnung
direkt vom Bauträger
www.2living.at







# Verkaufsunterlagen

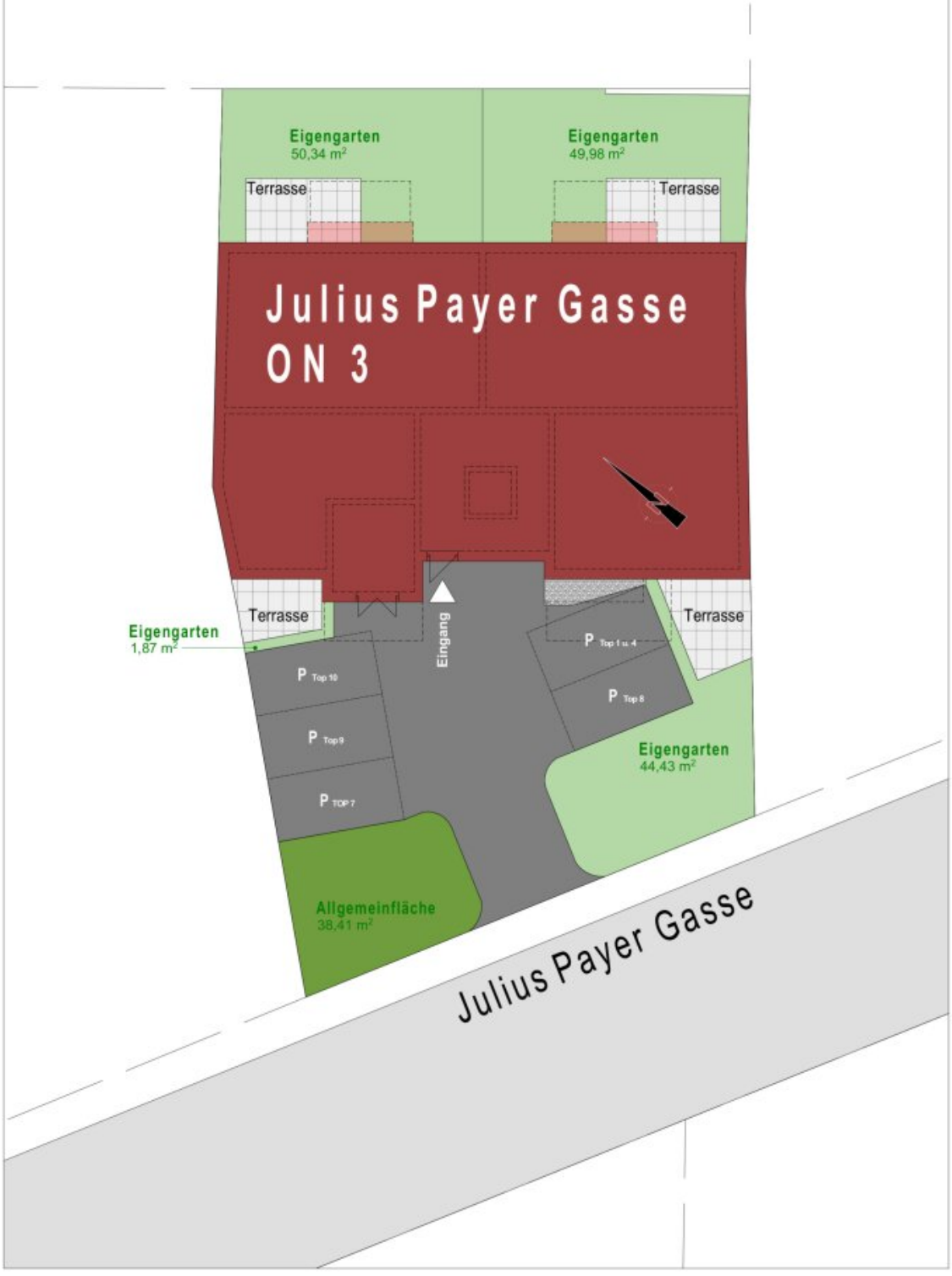
## Julius Payer Gasse 3





SCHWARHOFER
PLANUNG & BAU

# Übersichtslageplan



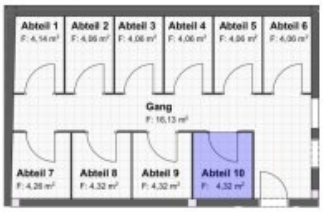
# TOP 10




Parkplätze:
M: 1:500

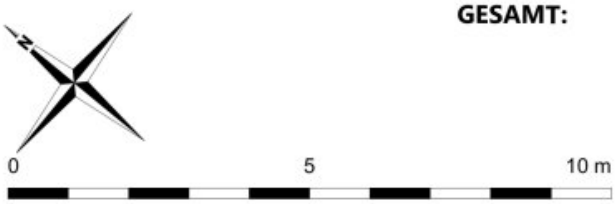


Kellerabteile:
M: 1:200




## Nutzfächenaufstellung:

| | |
|---|---|
| Diele: | 11,39m² |
| Bad: | 7,60m² |
| Kochen/Essen/Wohnen: | 27,31m² |
| Zimmer: | 14,65m² |
| Zimmer: | 11,23m² |
| Wc: | 1,65m² |
| A.R.: | 3,47m² |
| **GESAMT:** | **77,30m²** |




Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr ± 3%
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten
Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
Fenstermasse sind Architekturlichen
Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung
Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau -und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen

SCHWARHOFER
PLANUNG & BAU

# Objektbeschreibung

**Alle verfügbare Einheiten auf einen Blick:**

**Obergeschoß:**

Top 6: ca 54m² - ca 10m² Balkon- 3 Zimmer - Bauzins mtl. € 209,00

**Dachgeschoß:**

Top 9: ca 80m² - ca 21m² Balkone - 3 Zimmer - Bauzins mtl. € 271,00

Top 10: ca 78m² - ca 22m² Balkone- 3 Zimmer- Bauzins mtl. € 264,00

Stellplatz Kaufpreis: € 13.000 (nach Verfügbarkeit) Bauzins mtl. € 27,-

**SOMMERAKTION - SONDERPREIS BIS 31.8.2026**

Die Liegenschaft 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 3 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.

**2 Living, mehr als nur wohnen, nimm dir Zeit zu leben - Penthouse auf 78m² mit zwei Terrassen**

**TOP 10**

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

- **Erstbezug**
- **Provisionsfrei**
- **Energieeffiziente Gebäudehülle in Massivbauweise**
- **Fußbodenheizung/ Boden Kühlung über Luft-Wasser Wärmepumpe**
- **Inkludierte Beschattung  elektrisch**
- **Außergewöhnliche Architektur**
- **Echtholz Parkett**
- **Feinsteinzeugfliesen in Großformat 60x60** (Boden)
- **PKW Parkplatz** (begrenzt verfügbar)
- **Grünruhelage**

- **Terrasse** mit Außenwasseranschluss
- **Walk In Dusche**
- **Abstellraum**
- **Kunststoff- Alu Fenster 3 Fach verglast**
- **Briefkasten**
- **Video- Gegensprechanlage**
- **Vollwärmeschutzfassade** mit Kunsthartzreibputz
- **Klimaanlage in den Aufenthaltsräumen**
- **hochwertige** Terrassenbeläge aus **Feinsteinzeug**

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

**Kaufpreis schlüsselfertig: € 589.900,--**

Baurecht mtl.: € 275,--

**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 <500m
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