Wohnen am Kaiserwasser!



Objektnummer: 116

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:	79,23 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Keller:	4,13 m²
Kaufpreis:	599.000,00 €

Infos zu Preis:

Baurecht mtl.: € 271,-

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Nadine Graf-Holzer

2 Living Roha Immobilien GmbH

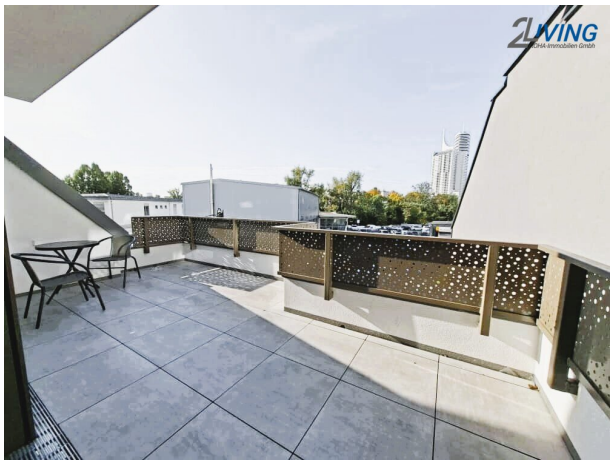













Verkauf Wohnung
direkt vom Bauträger
www.2living.at










MIT
BLICK
IN DIE
ZUKUNFT


2LIVING
ROHA-Immobilien GmbH
2LIVING
MIT BLICK IN DIE ZUKUNFT
IT'S TIME 2LIVING
WIR STEHEN FÜR


2LIVING


2LIVING

Verkaufsunterlagen

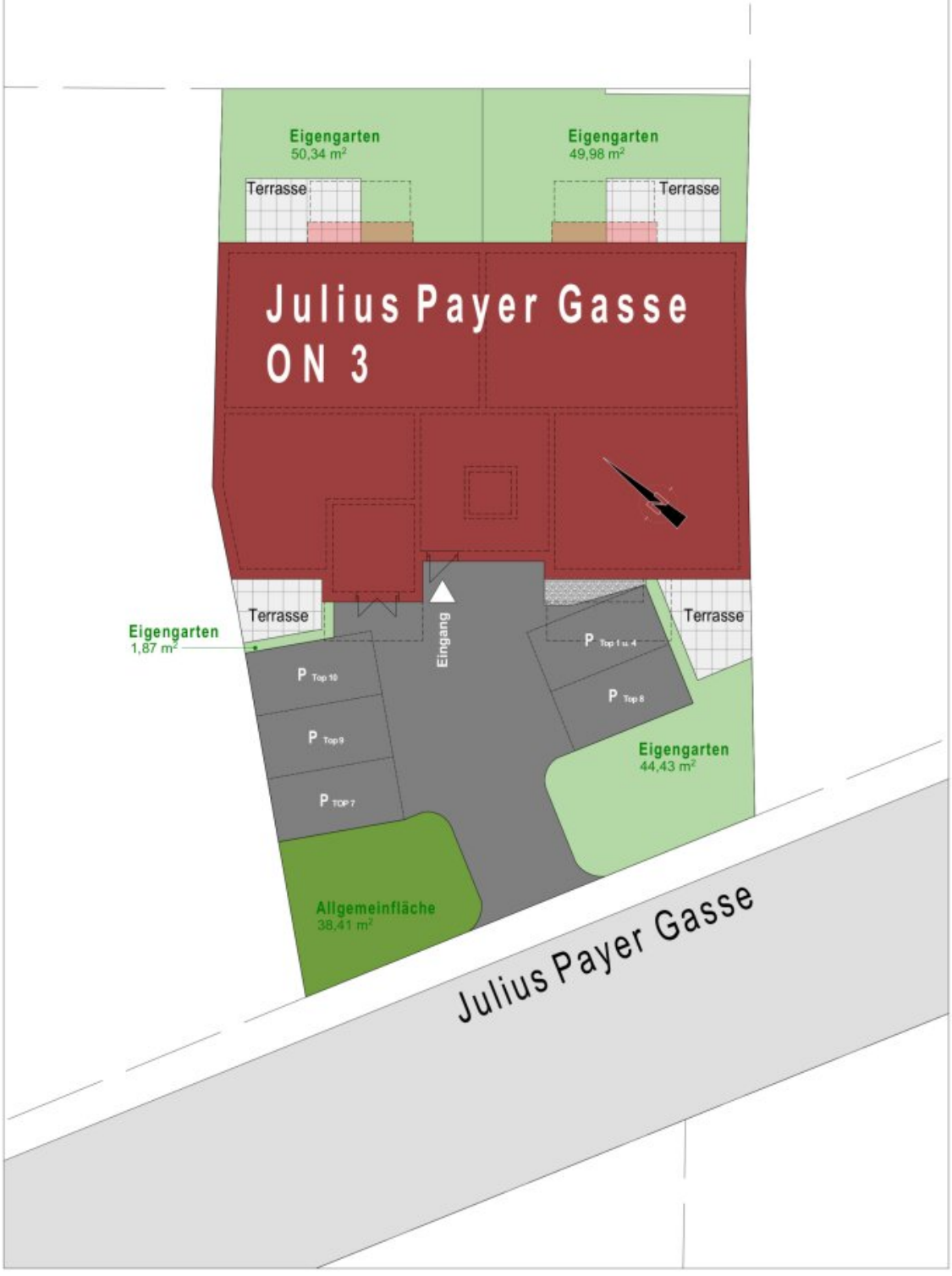
Julius Payer Gasse 3





SCHWARHOFER
PLANUNG & BAU

Übersichtslageplan



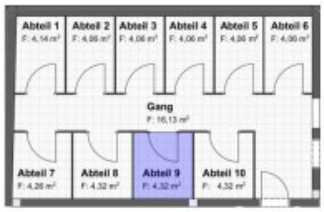
TOP 9



Parkplätze:
M: 1:500

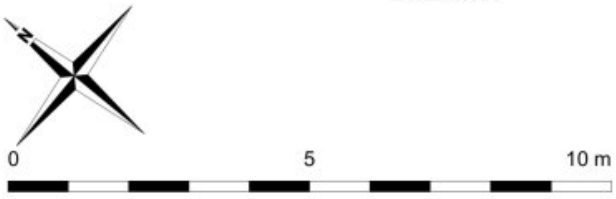


Kellerabteile:
M: 1:200



Nutzfächenaufstellung:

Diele:	9,75m²
Bad:	7,59m²
Kochen/Essen/Wohnen:	28,18m²
Zimmer:	20,99m²
Zimmer:	11,24m²
WC:	1,48m²
GESAMT:	**79,23m²**



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 und KÜCHE INKLUDIERT

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 80m² mit zwei Terrassen

TOP 9

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.

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