

**Black Month - Preise reduziert - Wohnen in Top Lage nahe  
U1 und UNO**



**Objektnummer: 116**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<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>	79,23 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,13 m²
<b>Kaufpreis:</b>	699.900,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Preis für Anleger exkl. USt.: € 599.900,- Baurecht mtl.: € 265,-

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

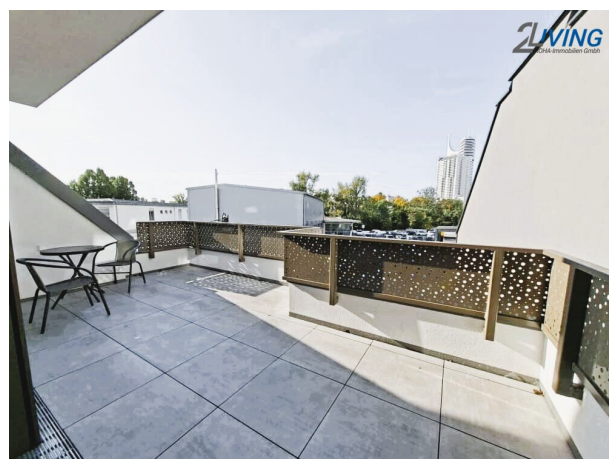


**Nadine Graf-Holzer**

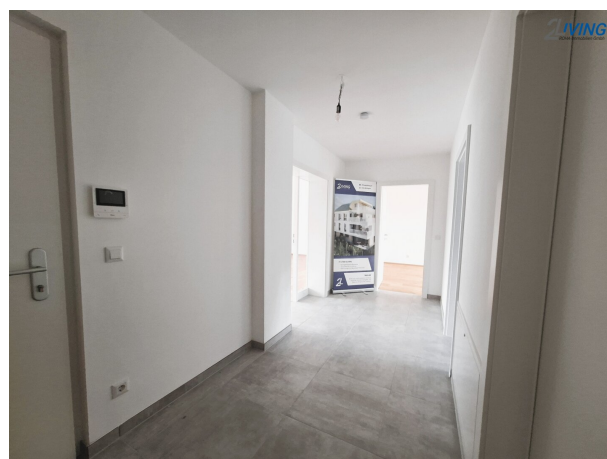
2 Living Roha Immobilien GmbH



















# Verkaufsunterlagen

Julius Payer Gasse 3

**2LIVING**  
ROHA-Immobilien GmbH



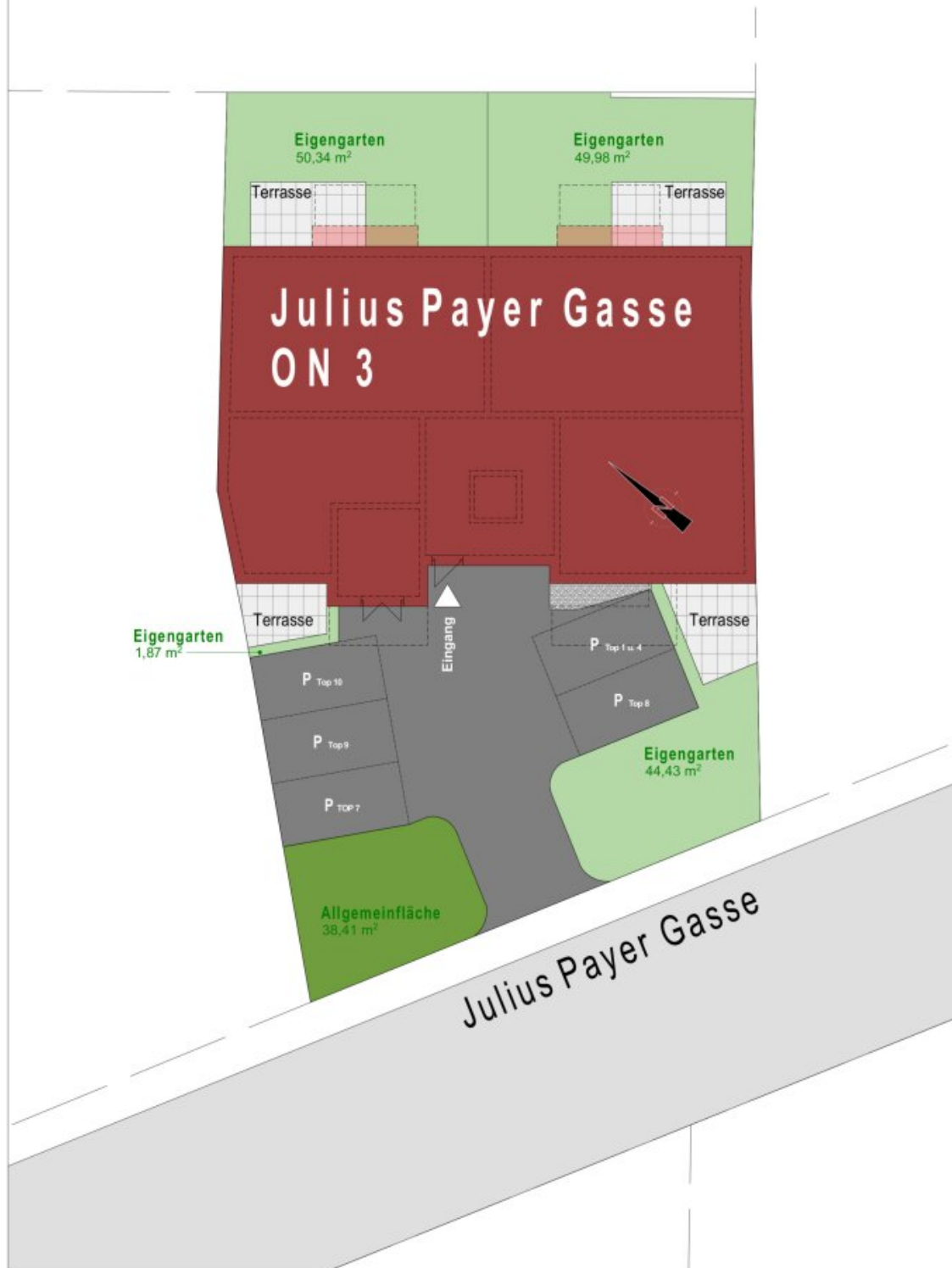
**2LIVING**  
ROHA-Immobilien GmbH



**SCHWARHOFER**  
PLANUNG & BAU

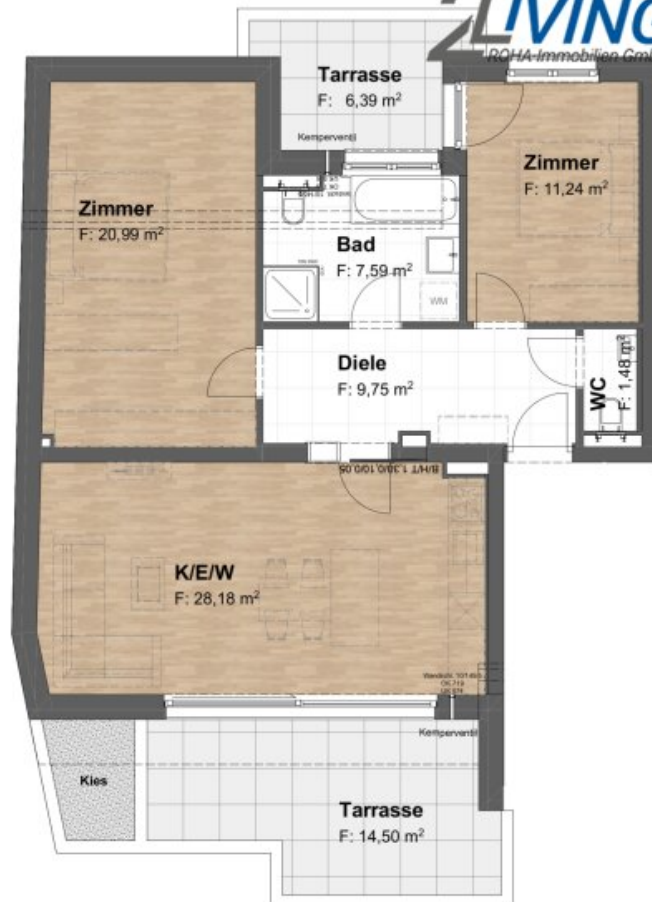


# Übersichtslageplan



# TOP 9

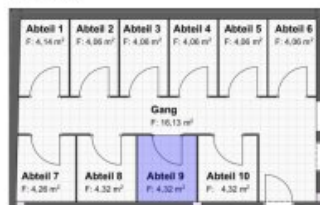
**2LIVING**  
ROHA-Immobilien GmbH



Parkplätze:  
M: 1:500



Kellerabteile:  
M: 1:200



## Nutzflächenaufstellung:

Diele:	9,75m <sup>2</sup>
Bad:	7,59m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen:	28,18m <sup>2</sup>
Zimmer:	20,99m <sup>2</sup>
Zimmer:	11,24m <sup>2</sup>
WC:	1,48m <sup>2</sup>
<b>GESAMT:</b>	<b>79,23m<sup>2</sup></b>



Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr  $\pm 3\%$   
 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

**2LIVING**  
ROHA-Immobilien GmbH



**SCHWARHOFER**  
PLANUNG & BAU



## Objektbeschreibung

**Alle verfügbare Einheiten auf einen Blick:**

### **Obergeschoß:**

Top 6: ca 54m<sup>2</sup> - ca 10m<sup>2</sup> Balkon- 3 Zimmer - Bauzins mtl. € 200,00

### **Dachgeschoß:**

Top 9: ca 80m<sup>2</sup> - ca 21m<sup>2</sup> Balkone - 3 Zimmer - Bauzins mtl. € 265,00

Top 10: ca 78m<sup>2</sup> - ca 22m<sup>2</sup> Balkone- 3 Zimmer- Bauzins mtl. € 259,00

Stellplatz Kaufpreis: € 13.000 (nach Verfügbarkeit) Bauzins mtl. € 27,44

### **AKTION - 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** schon 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 80m<sup>2</sup> 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