

# Kaiserwasser Living!



**Objektnummer: 114**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<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>	57,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	442.900,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Preis für Anleger: € 386.523,-- Baurecht mtl.: € 199,73

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### Nadine Graf-Holzer

2 Living Roha Immobilien GmbH  
Julius Payer Gasse 7

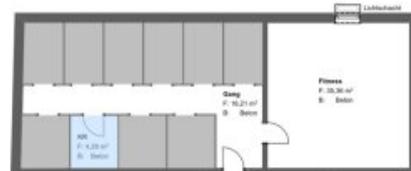


# TOP 7

## Obergeschoss I

Wohnnutzfläche Top 7: 57,88m<sup>2</sup>  
Kellerraum: 4,28m<sup>2</sup>

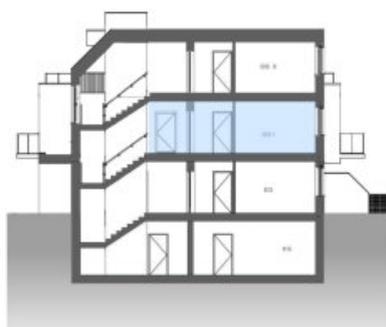
KG



LAGE



GESCHOSS



## VERKAUFSUNTERLAGEN



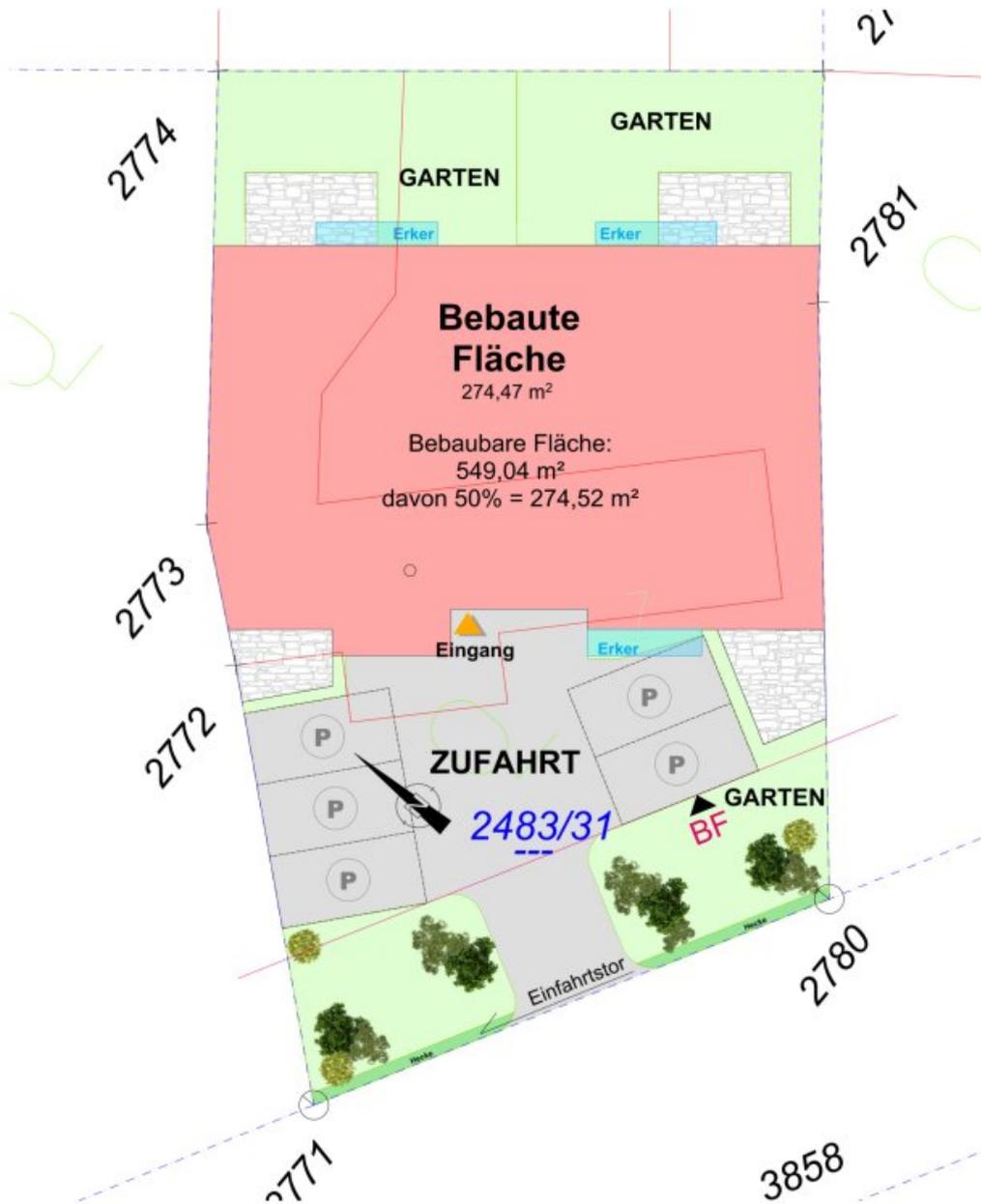
Datum:  
21.09.2023

# ÜBERSICHTSPLAN

**LIVING**  
ROHA-Immobilien GmbH

## Julius-Payer-Gasse 3

Datum: 21.09.2023



**LIVING**  
ROHA-Immobilien GmbH

# Objektbeschreibung

## Alle verfügbare Einheiten auf einen Blick:

### Erdgeschoß:

Top 2: 55,66m<sup>2</sup> 50,66m<sup>2</sup> Garten - 3 Zimmer- Bauzins mtl.: € 212,83

Top 3: 55,05m<sup>2</sup> 11,25m<sup>2</sup> Terrasse- 3 Zimmer- Bauzins mtl. € 209,55

### Obergeschoß:

Top 5: 44,01m<sup>2</sup> - 6,67m<sup>2</sup> Balkon- 2 Zimmer- Bauzins mtl. € 150,62

Top 6: 54,25m<sup>2</sup> - 9,86m<sup>2</sup> Balkon- 3 Zimmer - Bauzins mtl. € 199,73

Top 7: 57,69m<sup>2</sup> - 9,88m<sup>2</sup> Balkon- 2 Zimmer - Bauzins mtl. € 199,73

### Dachgeschoß:

Top 9: 79,76m<sup>2</sup> - 20,77m<sup>2</sup> Balkone - 3 Zimmer - Bauzins mtl. € 265,22

Top 10: 78,06m<sup>2</sup> - 21,80m<sup>2</sup> Balkone- 3 Zimmer- Bauzins mtl. € 258,67

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 - 3 Zimmer Wohnung auf 58 m<sup>2</sup> mit Balkon in der Morgensonne**

### **TOP 7**

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

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

**Kaufpreis schlüsselfertig: € 442.900,--**

Preis für Anleger exkl. Steuer: € 386.523,--

Baurecht mtl.: € 199,73

## **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