Kaiserwasser Living!

Objektnummer: 109

Eine Immobilie von 2 Living Roha Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,66 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	50,03 m²
Keller:	3,68 m²
Kaufpreis:	427.900,00 €

Infos zu Preis:

Preis für Anleger exkl. USt: € 372.922,-- Baurecht mtl.: € 212,83

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

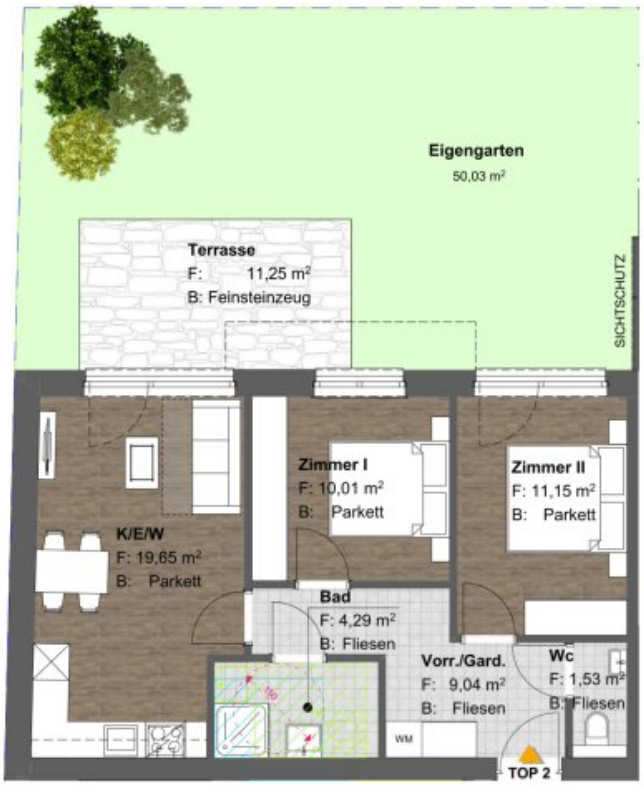
Nadine Graf-Holzer

2LIVING
ROHA-Immobilien GmbH

TOP 2

Erdgeschoss

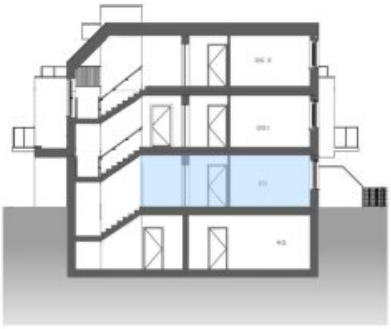
Wohnnutzfläche Top 2:	55,66m²
Kellerraum:	4,04m²

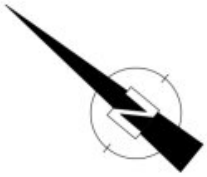


KG

LAGE

GESCHOSS





0 5 10 m

Datum: 21.09.2023

2LIVING
ROHA-Immobilien Gmbh

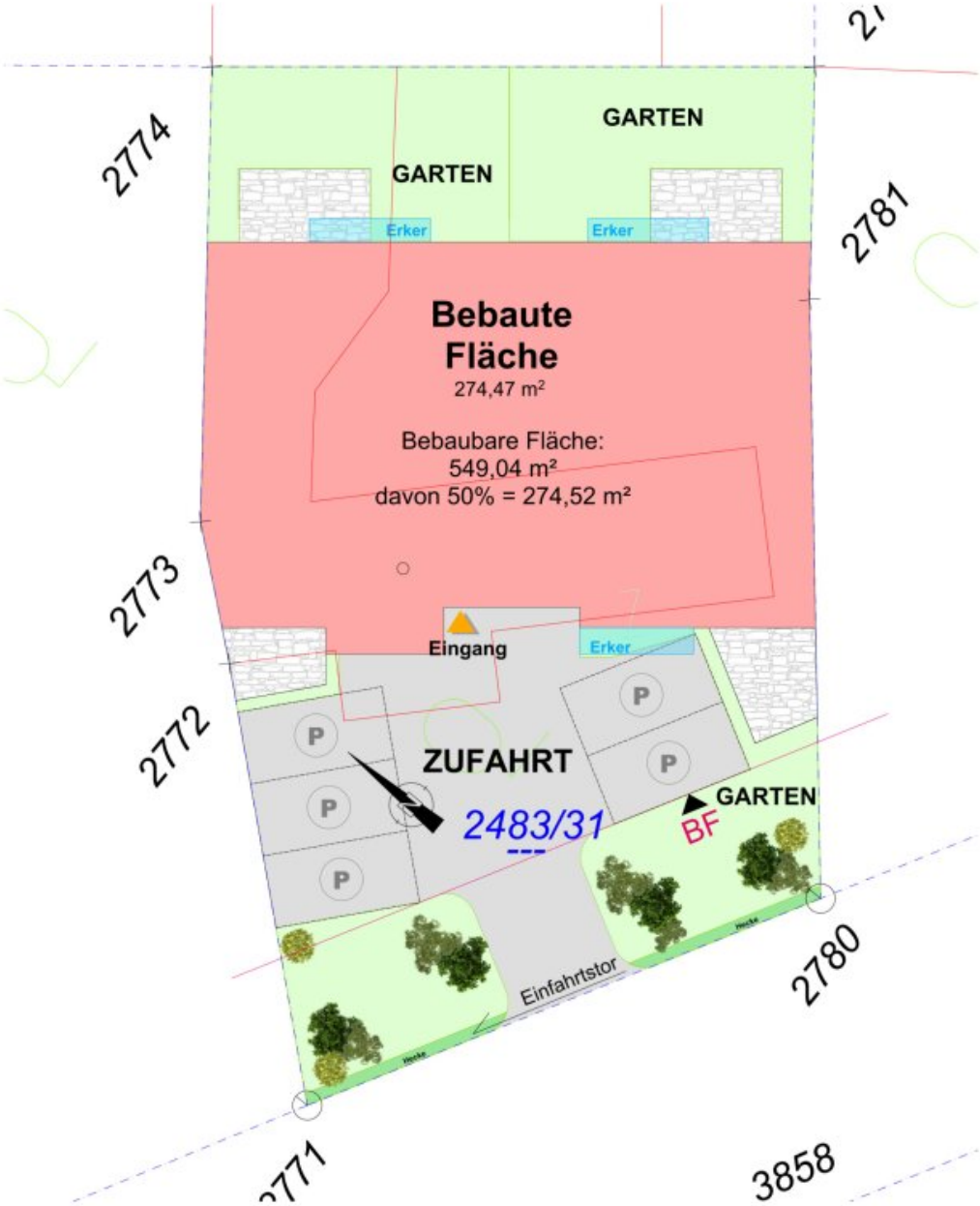
VERKAUFSUNTERLAGEN

Datum:
21.09.2023

ÜBERSICHTSPLAN

Julius-Payer-Gasse 3

Datum: 21.09.2023



Objektbeschreibung

Alle verfügbare Einheiten auf einen Blick:

Erdgeschoß:

Top 2: 55,66m² 50,66m² Garten - 3 Zimmer- Bauzins mtl.: € 212,83

Top 3: 55,05m² 11,25m² Terrasse- 3 Zimmer- Bauzins mtl. € 209,55

Obergeschoß:

Top 5: 44,01m² - 6,67m² Balkon- 2 Zimmer- Bauzins mtl. € 150,62

Top 6: 54,25m² - 9,86m² Balkon- 3 Zimmer - Bauzins mtl. € 199,73

Top 7: 57,69m² - 9,88m² Balkon- 2 Zimmer - Bauzins mtl. € 199,73

Dachgeschoß:

Top 9: 79,76m² - 20,77m² Balkone - 3 Zimmer - Bauzins mtl. € 265,22

Top 10: 78,06m² - 21,80m² 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 - Gartenwohnung auf 56m²mit Terrasse in der Morgensonne

TOP 2

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: € 427.900,--

Für Anleger exkl. Steuer: € 372.922,--

Baurecht mtl. € € 212,83

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