# Ideale Jungfamilienwohnung mit Bildungscampus vor der Tür!




**Objektnummer: 1098**

**Eine Immobilie von value one development GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Gastgebgasse 21 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1230 Wien |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 104,47 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Balkone:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 26,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,74 |
| **Kaufpreis:** | 690.000,00 € |

## Ihr Ansprechpartner

**Value One**

VIERTEL ZWEI KRIEAU GmbH
Am grünen Prater 2, Tribüne 2
1020 Wien

T 0043 1 217 12-0

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.




KI-bearbeitet












KI-bearbeitet




KI-bearbeitet




KI-bearbeitet










KI-bearbeitet










TRAUNFELLNER
KI-bearbeitet


TRAUNFELLNER





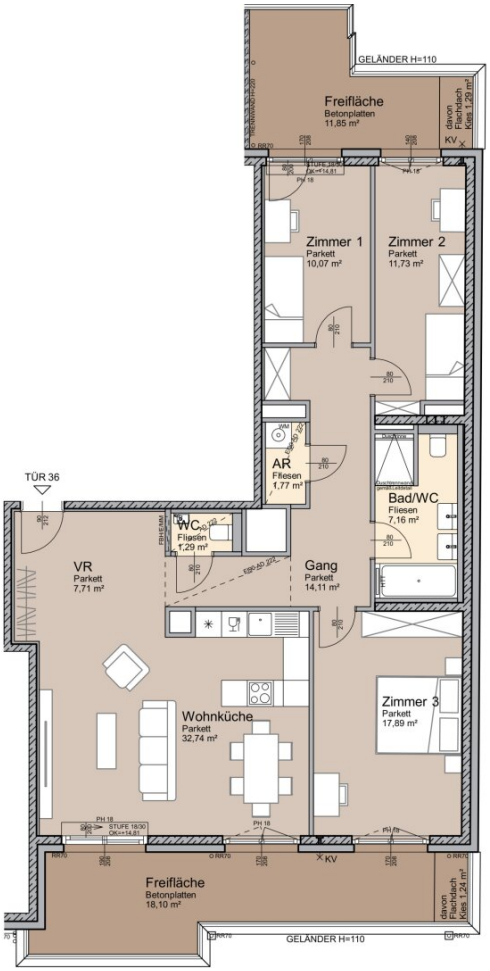








value one




Planstand: 21.11.2023

0 1 2 3 4 5 Meter

# Kult23

1230 Wien, Gastgebgasse 21

**Wohnung Tür 36**
**1. Dachgeschoss**

| | |
|---|---|
| Wohnfläche: | 104,47 m² |
| Balkon: | 2,84 m² |
| Terrasse 1: | 18,10 m² |
| Terrasse 2: | 9,01 m² |
| Summe: | 134,42 m² |

Gastgebgasse



**Abkürzungen:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| AD | Abgehängte Decke | PH | Parapethöhe |
| AR | Abstellraum | WM | Waschmaschine |
| HT | Handtuchtrockner | VR | Vorraum |
| FBH | Heizkreisverteiler | KV | Kemperventil |
| E | Elektroverteiler | RR | Regenrohr |
| MM | Multimedia-Verteiler | SR | Schrankraum |

**Bemerkung:**
Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca. Angaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranz ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewanne, Waschtisch, WC's etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände inkl. Küchen sind im Kaufpreis nicht inkludiert und symbolisieren lediglich die Einrichtungsvorschläge.

value one

**Beratung und Verkauf:**
value one development GmbH
Am Grünen Prater 2, A-1020 Wien
Telefon: +43 1 217 121-0
E-Mail: wohnen@value-one.com

# Objektbeschreibung

**Zeitlos, elegant und funktional** präsentiert sich das Kult23 im zukünftigen Kulturviertel von Liesing. Das moderne Wohnhaus mit **38 Apartments** verteilt auf fünf Etagen und zwei Dachgeschosse steht für zeitgemäßen Lifestyle und Wohnkomfort. Die **39 bis 109 m2** großen Wohnungen mit ihren **2 bis 4 Zimmern** verfügen über eigene **Balkone, Terrassen oder Gärten**. Der **Gemeinschaftsgarten mit kleinem Spielplatz** fördert den sozialen Austausch untereinander. Dort befindet sich auch ein separates Atelier, das ebenfalls erworben werden kann. Zusätzliches Plus sind die **23 Tiefgaragenplätze**, die sich teilweise zum E-Parkplatz aufrüsten lassen.

Mitten im aufstrebenden Stadtentwicklungsgebiet Atzgersdorf in direkter Lage zum Kulturzentrum F23 und dem **Bildungscampus mit Kindergarten und Schulen** setzt das Kult23 architektonische Akzente. Tauchen Sie ein in ein spannendes Viertel, das Abwechslung garantiert.

Wer in Liesing wohnt, kann sich glücklich schätzen, denn schließlich handelt es sich um einen der **Bezirke mit dem höchsten Freiraumanteil** von Wien. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gelangt man in nur **35 Minuten** in **die Wiener Innenstadt**. Mit der geplanten **S-Bahn-Station Rosenhügel** wird es noch schneller gehen. Und schon jetzt liegt die **Bushaltestelle 62A** in unmittelbarer Nähe.

**Die wichtigsten Facts:**

- 2 bis 4 Zimmerwohnungen
- 39 bis 109 m2
- Eichenparkettboden
- Holz-Alu-Fenster mit elektrisch steuerbaren Außenjalousien oder Rollläden
- Fußbodenheizung
- Bauteilaktivierung in den Decken
- AirKey für schlüssellosen Zugang zum Wohnhaus (optional auch für Wohnungstür)

- Jede Wohnung mit Außenfläche und Kellerabteil
- Gemeinschaftsgarten mit kleinem Spielplatz
- 23 Tiefgaragenplätze

**Alle verfügbaren Wohnungen, Pläne und Preisinformationen finden Sie auch unter:**

Kult23 - Projekthomepage

**Der Verkauf erfolgt provisionsfrei**.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.050m
Apotheke <525m
Klinik <875m
Krankenhaus <1.400m

**Kinder & Schulen**
Schule <225m
Kindergarten <475m
Universität <4.225m
Höhere Schule <1.750m

**Nahversorgung**
Supermarkt <100m
Bäckerei <175m
Einkaufszentrum <1.325m

**Sonstige**
Geldautomat <650m
Bank <650m
Post <1.425m
Polizei <1.225m

**Verkehr**

Bus <150m
U-Bahn <1.425m
Straßenbahn <1.800m
Bahnhof <875m
Autobahnanschluss <1.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap