Erzherzog 4Living | Ziegelmassive Doppelhaushälfte in Kagran | Haus 3



Visualisierung Bad

Objektnummer: 142

Eine Immobilie von 2 Living Roha Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,21 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	75,02 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,42
Kaufpreis:	599.000,00 €

Infos zu Preis:

Bauzins € 369,15 mtl. Laufzeit 100 Jahre. Belagsfertige Ausführung ebenfalls mögl. € 579.900,-

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner




2LIVING
ROHA-Immobilien GmbH


2LIVING

2LIVING
ROHA-Immobilien Gmbh

VERKAUFSUNTERLAGEN



Erzherzog Karl Straße 36



Datum:
21.01.2025

Perspektiven







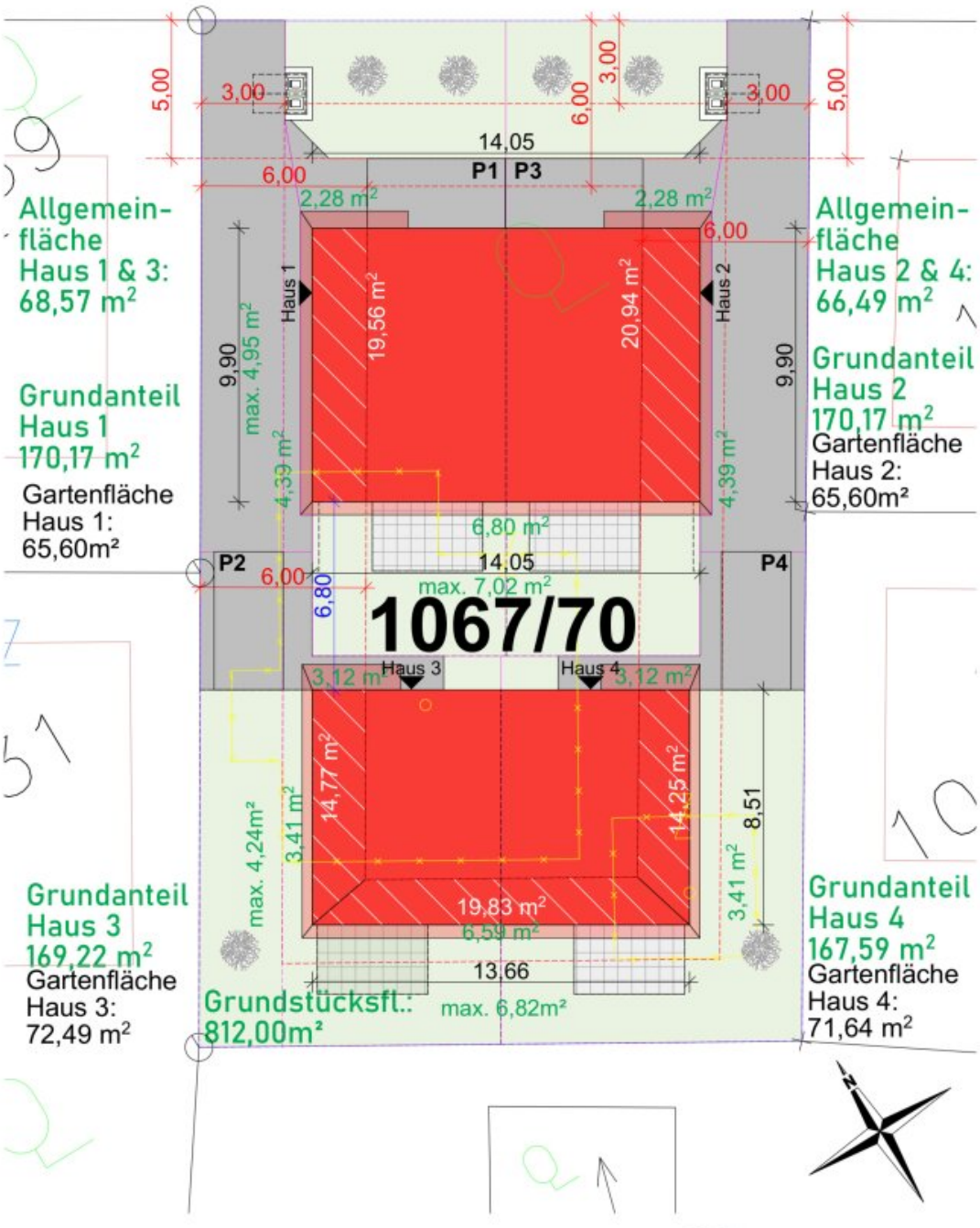
0 5 10 m

Datum: 21.01.2025

ÜBERSICHTSPLAN

Erzherzog Karl Straße 36

Datum: 21.01.2025



Allgemeinfläche Haus 1 & 3: 68,57 m²

Grundanteil Haus 1 170,17 m²

Gartenfläche Haus 1: 65,60m²

Allgemeinfläche Haus 2 & 4: 66,49 m²

Grundanteil Haus 2 170,17 m²

Gartenfläche Haus 2: 65,60m²

Grundanteil Haus 3 169,22 m²

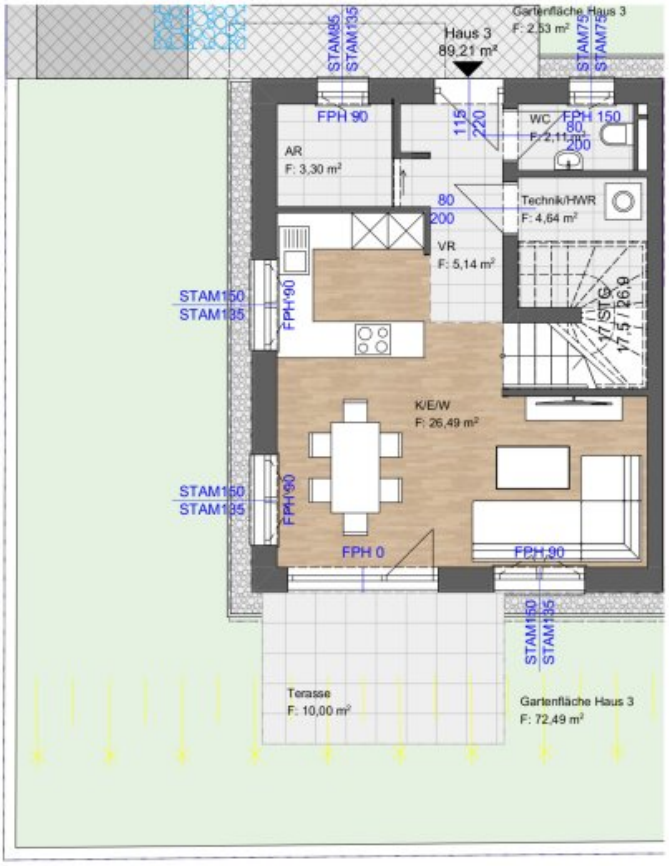
Gartenfläche Haus 3: 72,49 m²

Grundstücksfl.: 812,00m²

Grundanteil Haus 4 167,59 m²

Gartenfläche Haus 4: 71,64 m²

Haus 3
Erdgeschoss



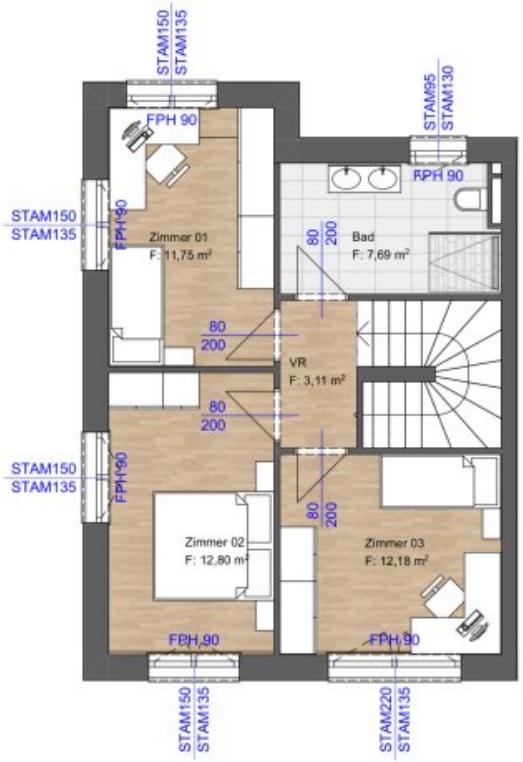


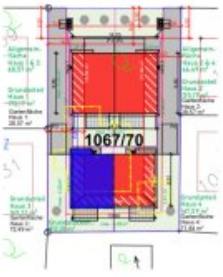
Wohnnutzfläche:	89,21m²
Terrassenfläche:	10,00m²
Gartenfläche:	75,02m²
Grundanteil:	203,50m²
(davon 34,28m² Allgemeinfläche)	

0 5 10 m

Datum: 21.01.2025

Haus 3
Obergeschoss





Wohnnutzfläche:	89,21m²
Terrassenfläche:	10,00m²
Gartenfläche:	75,02m²
Grundanteil:	203,50m²
(davon 34,28m² Allgemeinfläche)	

0 5 10 m

Datum: 21.01.2025

Objektbeschreibung

Das Projekt: Hier entstehen zwei Doppelhäuser mit vier Wohneinheiten in hochwertiger **Ziegelmassivbauweise**. Jede Einheit erstreckt sich über ein **Erdgeschoss** und ein **Obergeschoss** und verfügt über einen **privaten Garten** sowie einen **KFZ-Stellplatz**. Die nachhaltige und ökologische Bauweise mit einem **38 cm gedämmten Ziegelmauerwerk** und einer **Edelputzfassade** sorgt für ein perfektes Wohnklima.

Wichtige Highlights:

- **Energieeffizienz:** Modernste **Luft-Wärmepumpen** für Heizung und Warmwasser in Kombination mit **Fußbodenheizung** sparen Betriebskosten und bieten umweltfreundliches Wohnen.

- **Sommerliche Kühlung:** Dank der passiven Kühlfunktion der Wärmepumpe wird eine angenehme Reduktion der Raumtemperatur um 2-3 Grad gewährleistet.

- **Hochwertige Fenster: Kunststoff-Alu-Fenster** mit 3-fach Isolierverglasung und elektrische Rollläden schützen vor Lärm und Kälte.

- **Luxuriöse Ausstattung:** Großformatige **60x60 Feinsteinzeugfliesen** und edles **Parkett** verleihen den Innenräumen ein modernes und stilvolles Ambiente.

Für zusätzliche Behaglichkeit sorgt in den Badezimmern ein **elektrischer Handtuchheizkörper**. Optional können Sie einen **Zusatzkamin** für feste Brennstoffe einbauen lassen.

Zusammenfassung: Dieses einmalige Doppelhaus bietet durchdachtes Design, hochwertige Ausstattung und eine unschlagbare Lage im Grünen. Profitieren Sie von den Vorteilen einer Weltstadt und genießen Sie dennoch den Luxus eines naturnahen, energieeffizienten Zuhauses.

Starten Sie jetzt Ihr neues Leben in Kagran – hier treffen Wohnkomfort und Lebensqualität aufeinander!

Kaufpreis Schlüsselfertig: € 599.000,- | Belagsfertig: € 579.900,- | Bauzins: ca. € 369,15 monatlich

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap