

**Schlüsselfertig: 84 m<sup>2</sup> Nähe Kaiserwasser - inkl.  
Klimaanlage**



Visualisierung Wohnbereich

**Objektnummer: 153**

**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>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	83,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,45 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	629.900,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

monatlicher Bauzins € 296,- Baurecht bis 2120

## Ihr Ansprechpartner



**Nadine Graf-Holzer**

2 Living Roha Immobilien GmbH  
Julius Payer Gasse 7  
1220 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

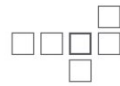


# Verkaufsunterlagen

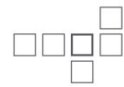
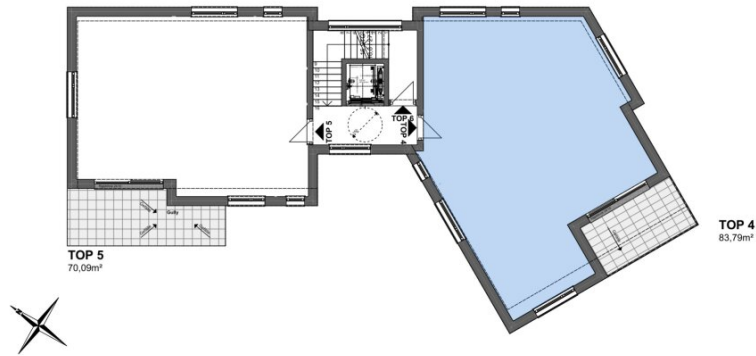
Julius Payer Gasse 7



# Übersichtslageplan



Pos. der Wohnung im Gebäude

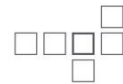


# TOP 4



## Nutzflächenaufstellung:

Diele:	6,09m <sup>2</sup>
Wc:	2,10m <sup>2</sup>
Bad:	4,94m <sup>2</sup>
Wc:	1,34m <sup>2</sup>
Abstellraum:	1,85m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	29,50m <sup>2</sup>
Zimmer	11,68m <sup>2</sup>
Zimmer	11,73m <sup>2</sup>
Zimmer	14,61m <sup>2</sup>
<b>GESAMT:</b>	<b>83,84m<sup>2</sup></b>



**SCHWARHOFER**  
PLANUNG & BAU



# Objektbeschreibung

Das Wohnbauprojekt hebt sich durch folgende **Ausstattungsmerkmale besonders vom marktüblichen Standard ab:**

- **Energieeffiziente Gebäudehülle in Massivbauweise**
- **Fußbodenheizung mit Wasser- Wasser Wärmepumpe**
- **Inkludierte Beschattung mit Raffstore elektrisch**
- **Aussergewöhnliche Architektur durch edle Fassadenoberflächen**
- **Bodenkühlung im Erd- und Obergeschoss durch die Wärmepumpe**
- **3 Fach verglaste Fenster moderne Holz-Alu Kombination im Wohn- u. Essbereich**

Eine **energieeffiziente Gebäudehülle** sowie der Einsatz von **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. Zusätzlich wurden alle Zimmer mit einer Klimaanlage mit Splitgeräten für die heißeren Tage ausgestattet.

## 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