

Neubauprojekt - helle Wohnungen zu attraktiven Preisen in Ruhelage



Visualisierung Schlafzimmer plus Schrankraum

Objektnummer: 156

Eine Immobilie von 2 Living Roha Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,32 m ²
Nutzfläche:	67,81 m ²
Zimmer:	2,50
Balkone:	1
Keller:	1,36 m ²
Heizwärmebedarf:	A 21,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	349.000,00 €
Infos zu Preis:	

Monatlicher Bauzins (Baurecht Stift Klosterneuburg) Für Top 13: € 98,43 / Monat

Ihr Ansprechpartner



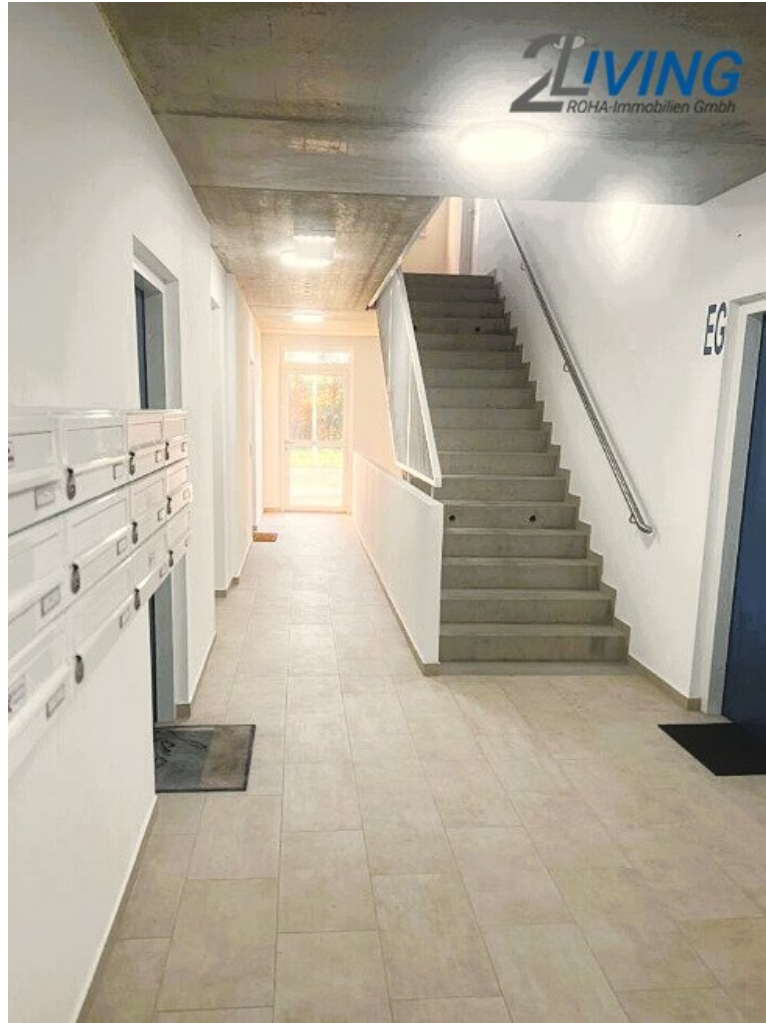
Nadine Graf-Holzer

2 Living Roha Immobilien GmbH
Julius Payer Gasse 7
1220 Wien

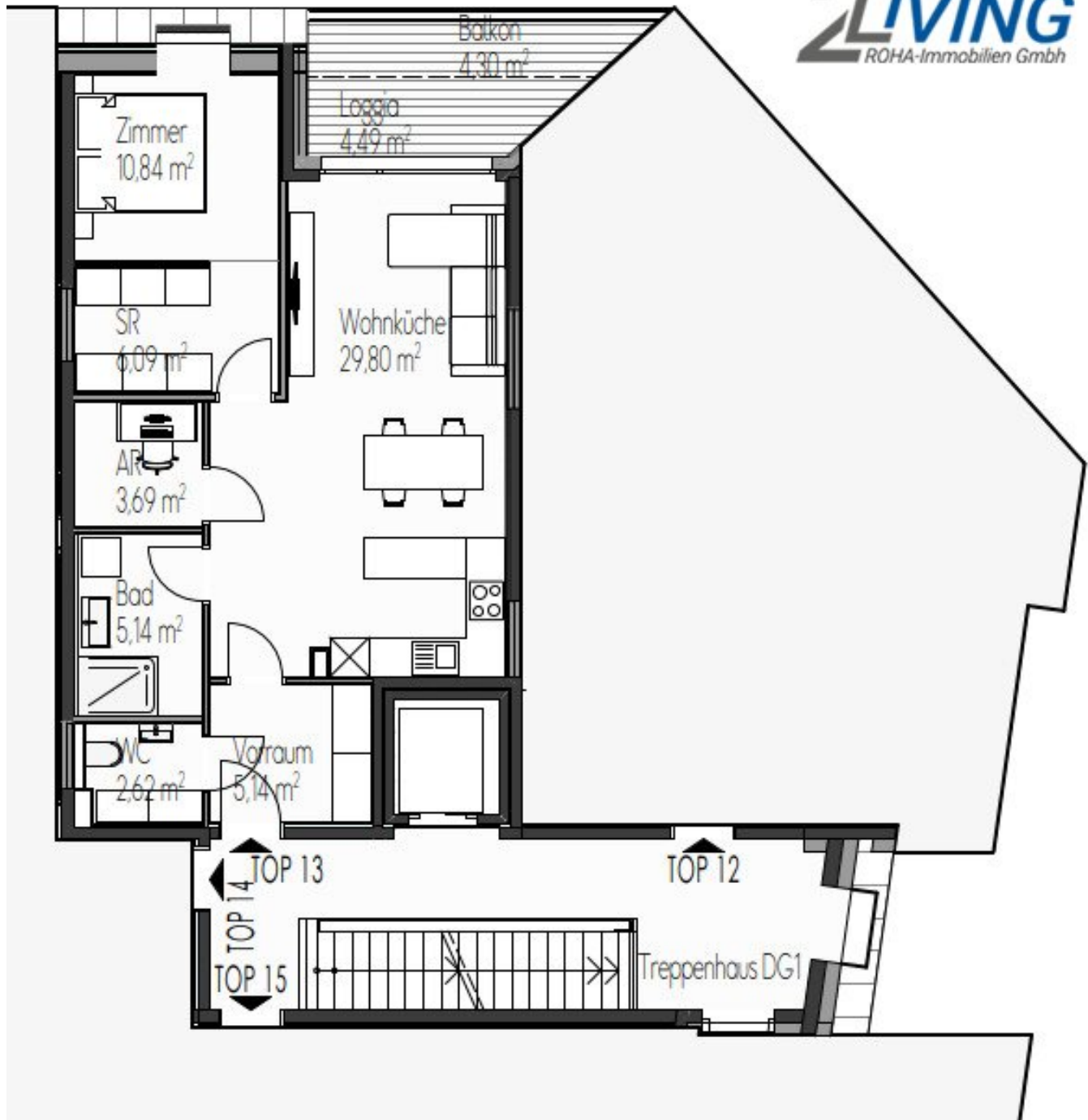
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

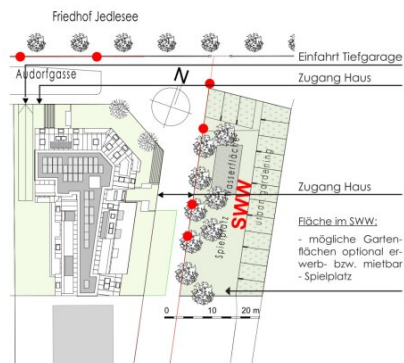




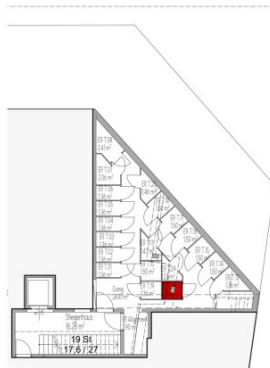








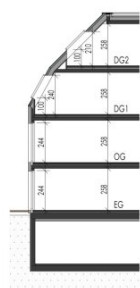
Lageplan



Tiefgeschoß - Einlagerungsraum

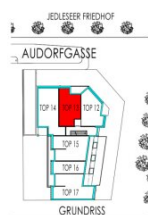


Grundriss

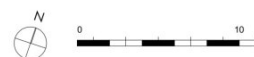
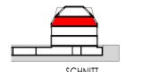


Konzept Fassadenschnitt

Wohnnutzfläche	63,32 m ²
Loggia	4,49 m ²
SUMME WNF	67,81 m²
Einlagerungsraum	1,36 m ²
Balkon / Terrasse	4,30 m ²
Eigengarten	---
Garten mit Nutzungs- u. Erhaltungsrecht	---
SUMME Gartenfläche	---



Lage im Gebäude





 **architekt harfil**
 Grundsteingasse 33, 1160 Wien
 Tel.: +43 699 105 104 28
 E-Mail: harfil@atelier7214.at

06.06.23 Angaben - insbesondere der Flächen - basieren auf dem aktuellen Planstand, Änderungen (Grundris - Flächen) infolge Behördenauflagen, haustechnischer oder konstruktiver Maßnahmen daher vorbehalten.
 Die planische Darstellung der Einrichtung in den Grundrissen ist nur ein Einrichtungsvorschlag und gilt nicht als Bestandteil des Kaufvertrages und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
 © 2023

Bau4You Bauträger GmbH
 Fiebrichgasse 1A, 1220 Wien
 E-Mail: jakob.schlegler@bau4you.biz
 Tel.: +43 676 568 66 53

 **BAU4YOU**
Real Estate GmbH

Objektbeschreibung

Diese großzügige 2-Zimmer-Wohnung im ersten Dachgeschoss (ohne Dachschrägen) besticht durch ihren durchdachten Grundriss und die angenehm ruhige Atmosphäre, die man bereits beim Betreten spürt.

Die Wohnküche mit Zugang zur Loggia bildet das Herzstück der Wohnung.

Ein separates Schlafzimmer, ein modernes Bad, ein separates WC, ein Abstellraum, sowie ein praktischer Schrankraum ergänzen das Raumangebot und machen die Wohnung ideal für Singles oder Paare, die Wert auf Ruhe und Wohnqualität legen.

Das Gebäude wird in massiver, energieeffizienter Bauweise errichtet und überzeugt mit hochwertigen Standards: Fußbodenheizung über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, 3-fach verglaste Fenster, elektrische Raffstores (wo erforderlich), Sicherheitseingangstüren der Klasse RC2, ein barrierefreier **Lift**, **Kellerabteil**, **Fahrrad-** und **Kinderwagenräume** sowie ein **Kleinkinderspielplatz** im Außenbereich.

Die schlüsselfertige Ausführung (ohne Malerarbeiten) ermöglicht es Käuferinnen und Käufern, die Wohnung individuell nach eigenen Vorstellungen auszumalen und dennoch zügig einzuziehen – ohne Kompromisse bei der Qualität der Grundausstattung.

Besonders interessant ist das Projekt durch die Baurechtskonstruktion: Da das Gebäude auf einem Baurechtsgrund des Stifts Klosterneuburg errichtet wird, entfallen die hohen Grundstückskosten, wodurch die Wohnung zu einem deutlich niedrigeren Kaufpreis angeboten werden kann. Gleichzeitig bleibt die Nutzung wie bei klassischem Eigentum voll erhalten – inklusive Veräußerung, Vermietung und Vererbung. Für viele Käufer ist das eine attraktive Kombination aus langfristiger Sicherheit und finanzieller Entlastung.

5. Highlights der Wohnanlage

- Freiflächen in allen Wohneinheiten
- Private Grünflächen im Wald-Wiesen-Gürtel optional erwerbbar/mietbar
- Moderne, ökologische Haustechnik
- Sehr ruhige Lage

- Ideale Anbindung trotz Naturnähe
- Lichtdurchflutete Räume
- Provisionsfrei (Direktkauf vom Bauträger)
- PV Anlage auf dem Dach

Ebenfalls ist ein **Tiefgaragenstellplatz** bei Bedarf verfügbar:

Preis: **€ 20.000,-**

Monatlicher Bauzins (Baurecht Stift Klosterneuburg):

Für Top 13: **€ 98,43 / Monat**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap