

**Preisreduktion! - Eigentum im 22. Bezirk nahe U2 Aspern**



**Objektnummer: 105**

**Eine Immobilie von 2 Living Roha Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	63,50 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,90 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	529.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Tiefgaragenstellplatz für € 29.900,- erwerbbar

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

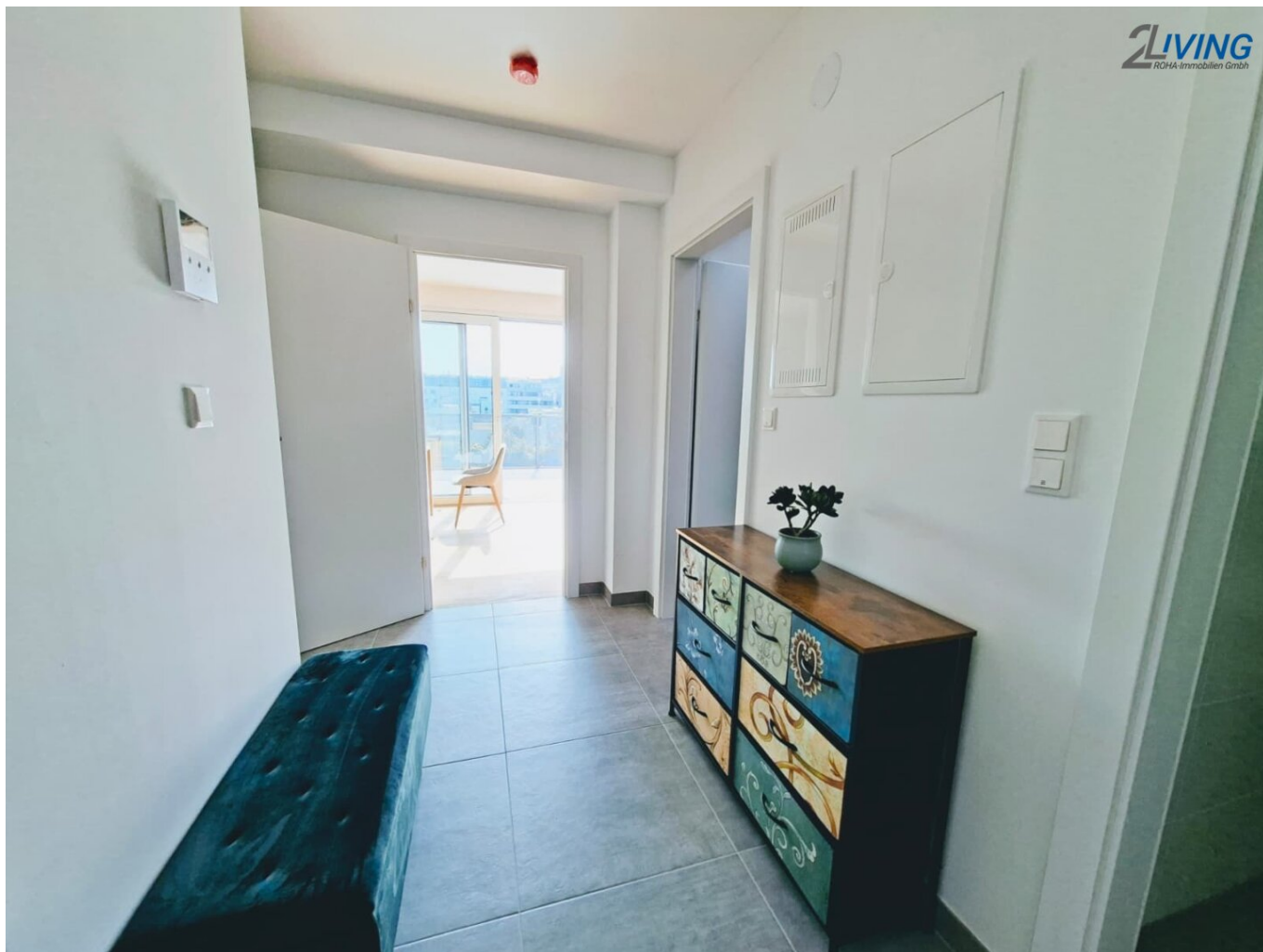
## Ihr Ansprechpartner



**Nadine Graf-Holzer**

2 Living Roha Immobilien GmbH



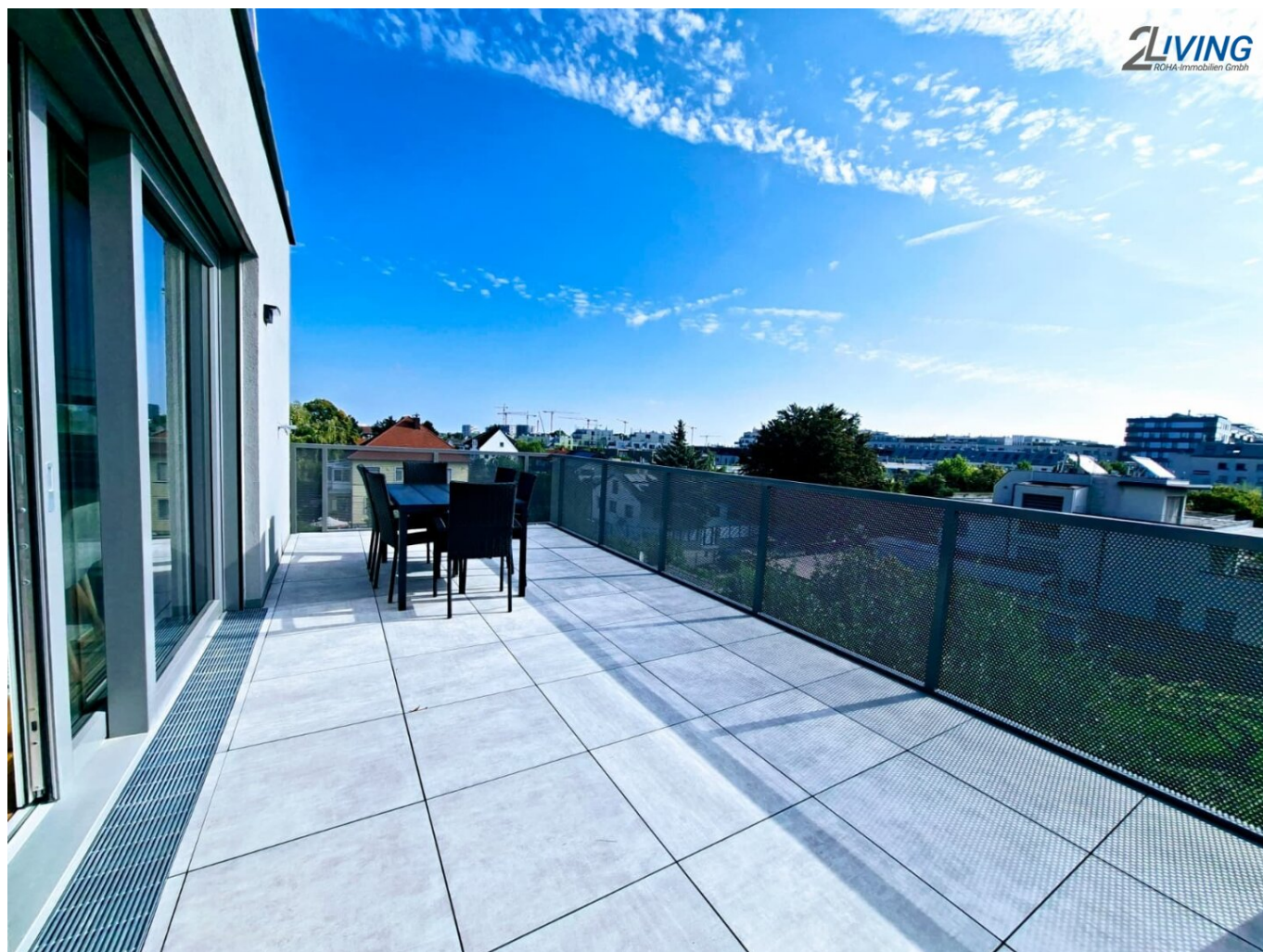


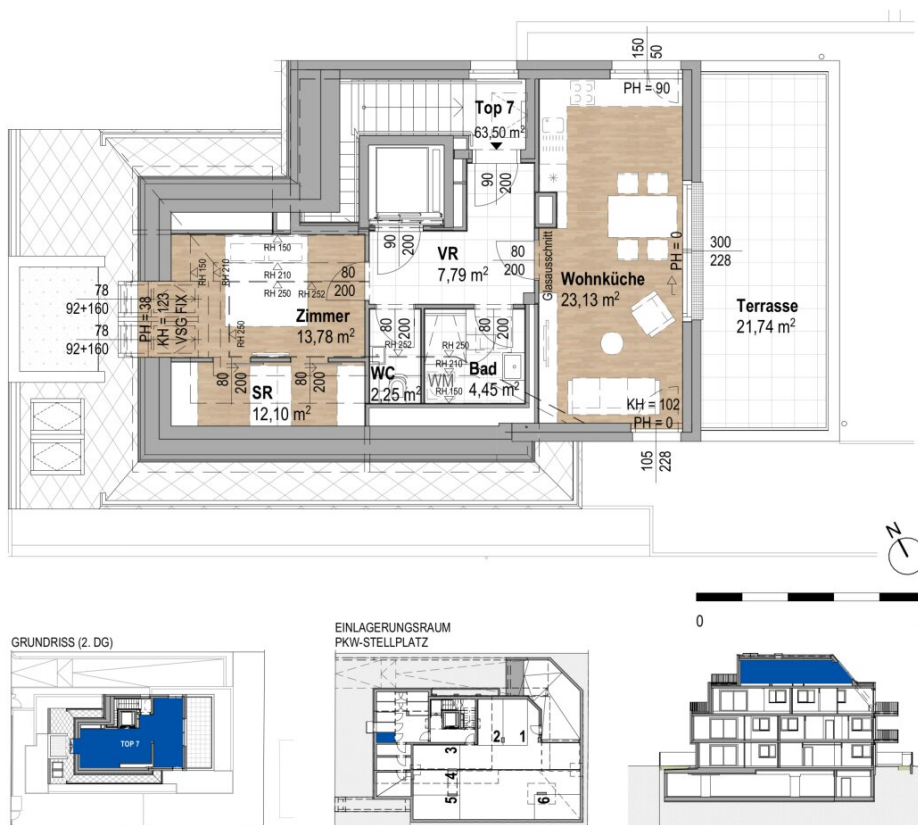




**2LIVING**  
ROHA Immobilien GmbH







a) Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr. b) Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten. c) Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet. d) Fenstermasse sind Architekturlicht. e) Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausrüstung. f) Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

**2LIVING**  
ROHA Immobilien GmbH

**2LIVING**  
ROHA Immobilien GmbH

**2LIVING ROHA IMMOBILIEN GMBH**

Julius-Payer-Gasse 7, 1220 Wien  
+43 (1) 263 27 74, +43 (0) 664 161 94 29



**WOHNHAUSANLAGE**  
**Gotthelfgasse 6, 1220 Wien**

**Top 7 2. DG**

Wohnnutzfläche	
Vorraum (VR)	7,79 m²
Bad	4,45 m²
WC	2,25 m²
Wohnküche	23,13 m²
Zimmer	13,78 m²
Schrankraum (SR)	12,10 m²
SUMME	63,50 m²
Terrasse	21,74 m²
Einlagerungsraum (UG)	2,13 m²

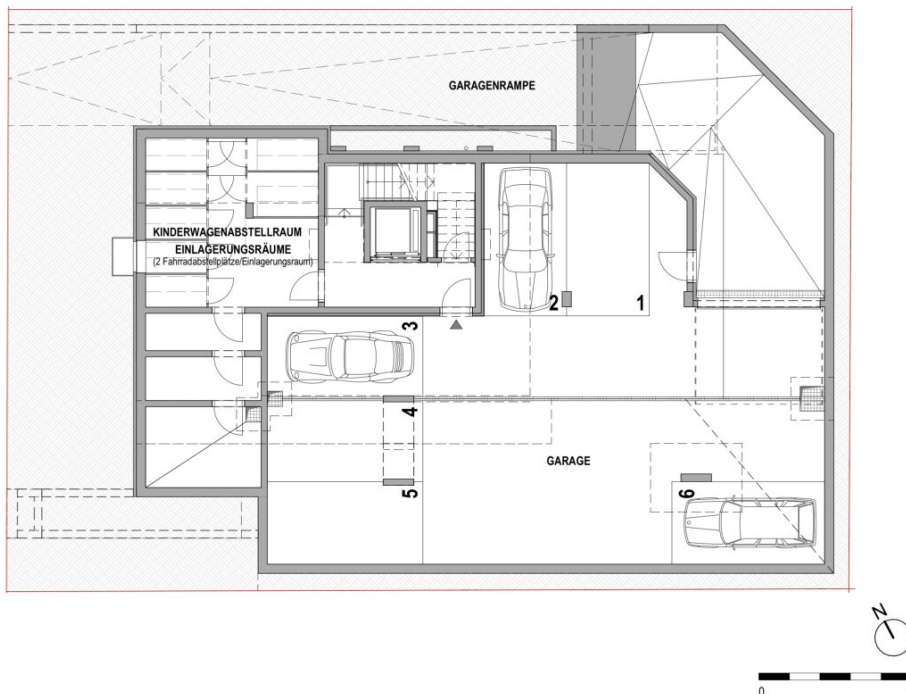
**VORABZUG 06.04.2023**  
**PLANGRUNDLAGE: POLIERPLÄNE INDEX A**

Datum: 06.04.2023

Architektur:  
**SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH**

Top 7

1/1



a) Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr. b) Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten. c) Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet. d) Fenstermasse sind Architekturlichtern. e) Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung. f) Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

**2LIVING**  
ROHA Immobilien GmbH

**2LIVING**  
ROHA Immobilien GmbH

**2LIVING ROHA IMMOBILIEN GMBH**

Julius-Payer-Gasse 7, 1220 Wien  
+43 (1) 263 27 74, +43 (0) 664 161 94 29



**WOHNHAUSANLAGE**  
**Gotthelfgasse 6, 1220 Wien**

**GRUNDRISS**  
**UNTERGESCHOSS**

**VORABZUG 06.04.2023**  
**PLANGRUNDLAGE: POLIERPLÄNE INDEX A**

Datum: 06.04.2023

Architektur:

**SYMBIOS**ARCHITEKTUR ZT GMBH

Übersichtsplan UG

## Objektbeschreibung

**Alle verfügbare Einheiten auf einen Blick:**

**Top 4 sowie Top 7 sind bereits mit Küche ausgestattet- welche im Kaufpreis inkludiert ist**

Obergeschoß:

Top	4:	81m <sup>2</sup>	3 Zimmer		13m <sup>2</sup> Terrasse / Loggia	€ 529.000,--
-----	----	------------------	----------	--	--	--------------

1.Dachgeschoß

Top	5:	53m <sup>2</sup>	2 Zimmer		15m <sup>2</sup> Terrasse / Loggia	€ 419.000,--
Top	6:	50m <sup>2</sup>	2 Zimmer		14m <sup>2</sup> Terrasse / Loggia	€ 399.000,--

2. Dachgeschoß

Top	7:	64m <sup>2</sup>	2 Zimmer		22m <sup>2</sup> Terrasse / Loggia	€ 529.000,--
-----	----	------------------	----------	--	--	--------------

Aktuell sind noch 3 Garagenstellplätze verfügbar (Nr.3,5) preis pro Stellplatz € 29.900,-  
(Erwerb optional)

**Sparen Sie bares Geld beim Wohnungskauf!**

Dank einer gesetzlichen **Begünstigung des Landes entfällt die Grundbuchseintragungsgebühr in Höhe von 1,1 % inkl. 1,2%**

**Pfandrechtseintragungsgebühr** und da sie direkt beim Bauträger kaufen ersparen Sie sich zusätzlich die **Provision in Höhe von 3,6%** Das ergibt eine **Ersparnis von insgesamt 5,9%** auf die Kaufnebenkosten\*.

**Verwirklichen Sie jetzt Ihren Traum vom Eigenheim zu besonders attraktiven Konditionen!**

*\*Die Ersparnis der Grundbuchseintragungsgebühr gilt nur bei Erstkauf von Wohneigentum und sofern der Hauptwohnsitz in der erworbenen Immobilie gemeldet wird.*

Leben ohne Verzicht- 2 Living., zentral gelegen - befindet sich in Donaustadt, diese einmalige Gartenwohnung auf Eigengrund. Neckisch wird dieser Bezirk Wiens Transdanubien (Land jenseits der Donau) genannt. Aufgrund seiner Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie einer Vielzahl an Erholungsgebieten ist dieser Bezirk unter Wohnungssuchenden sehr beliebt.

Die U-Bahn-Station „Aspern, Aspernstraße“ der Linie U2 ist nur 400m entfernt und in unter 6 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. Zusätzlich wird ab dem 1. Dachgeschoß bzw. Penthouse mit **einer Klimaanlage mit Splitgeräten** für frischen Wind an heißen Tagen gesorgt.

**2 Living, mehr als nur wohnen, nimm dir Zeit zu leben - 2 Zimmer auf 72 m² und 24 m² Balkon /**

### **TOP 7 - Penthouse**

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

- **Erstbezug**
- **Provisionsfrei**
- **Energieeffiziente Gebäudehülle in Massivbauweise**
- **Fußbodenheizung**
- **Inkludierte Beschattung mit Raffstore elektrisch**
- **Außergewöhnliche Architektur durch großzügige Verglasungsflächen**
- **zusätzliche Kühlung durch Klimaanlage mit Splitgeräten ab 1. Dachgeschoß**
- **Echtholz Parkett**
- **Feinsteinzeugfliesen in Großformat 60x60 (Boden)**
- **PKW Tiefgaragenplatz** (separate Kaufmöglichkeit)
- **Grünruhelage**
- **Terrasse** mit Außenwasseranschluss
- **Feinsteinzeugboden auf Terrasse**
- **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.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap