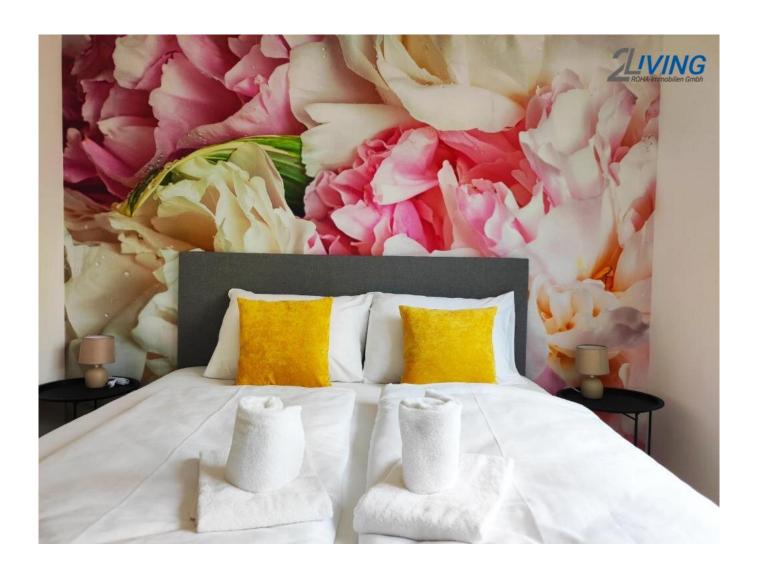
Black Month Aktion bis Ende Dezember - Eigentum im 22. Bezirk nahe U2 Aspern



Objektnummer: 102

Eine Immobilie von 2 Living Roha Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 1220 Wien

Baujahr:2024Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:80,88 m²

Zimmer: 3
Bäder: 1
WC: 1
Balkone: 1

Heizwärmebedarf: B 33,90 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,73

Kaufpreis: 549.000,00 €

Infos zu Preis:

Tiefgaragenstellplatz für € 29.900,- erwerbar

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Nadine Graf-Holzer

2 Living Roha Immobilien GmbH















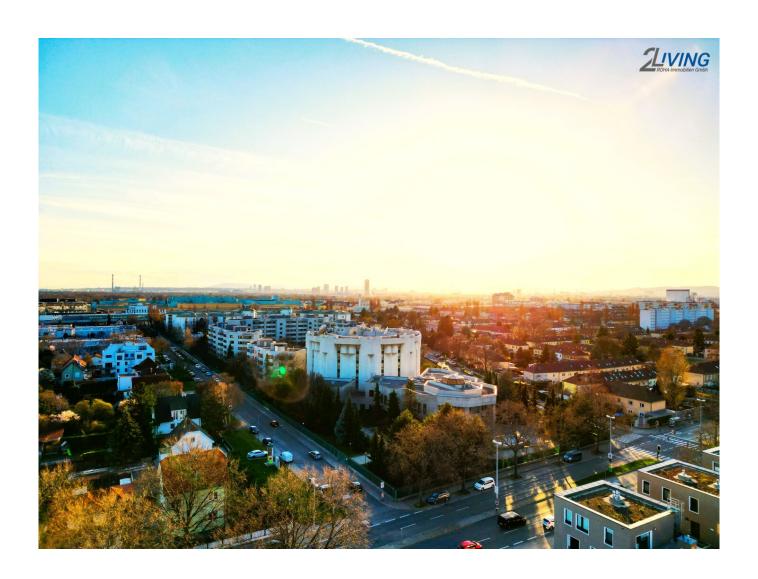














a) Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr. b) Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten. c) Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet. d) Fenstermasse sind Architekturlichten. e) Strichliert dargestellte Einrichtung dient 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

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



WOHNHAUSANLAGE Gotthelfgasse 6, 1220 Wien

Top 4	1. OG	
Wohnnutzfläche		
Vorraum (VR)	9,45 m ²	
Abstellraum (AR)	2,25 m ²	
Bad	6,65 m ²	
WC	1,59 m ²	
Wohnküche	34,34 m ²	
Zimmer	13,23 m ²	
Zimmer	13,37 m ²	
SUMME	80,88 m ²	
Loggia	3,83 m ²	
Balkon	8,58 m ²	
Einlagerungsraum (UG)	2,13 m ²	

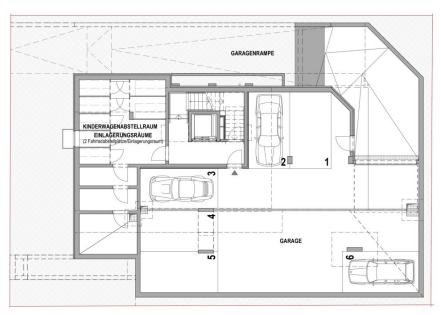
VORABZUG 06.04.2023 PLANGRUNDLAGE: POLIERPLÄNE INDEX A

Datum: 06.04.2023

Architektur:

SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH

Top 4 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 Architekturlichten. 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

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:

SYMBIOSARCHITEKTUR 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:

Тор	4:	81m²	3 Zimmer	13m²	€
				Terrasse /	549.000,
				Loggia	

1.Dachgeschoß

Тор	6:	50m²	2 Zimmer	14m²	€
				Terrasse /	399.000,
				Loggia	

2. Dachgeschoß

Тор	7:	64m²	2 Zimmer	22m²	€ 549.000,
				Terrasse /	
				Loggia	

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 Wohungssuchenden 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 - 3 Zimmer auf 81 m²

TOP 4 - KÜCHE INKLUDIERT!

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