

Gotthelf Living!



Objektnummer: 99

Eine Immobilie von 2 Living Roha Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,08 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	118,73 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	458.900,00 €
Infos zu Preis:	

Tiefgaragenstellplatz für € 38.000,- erwerbbar

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

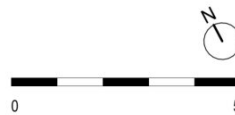
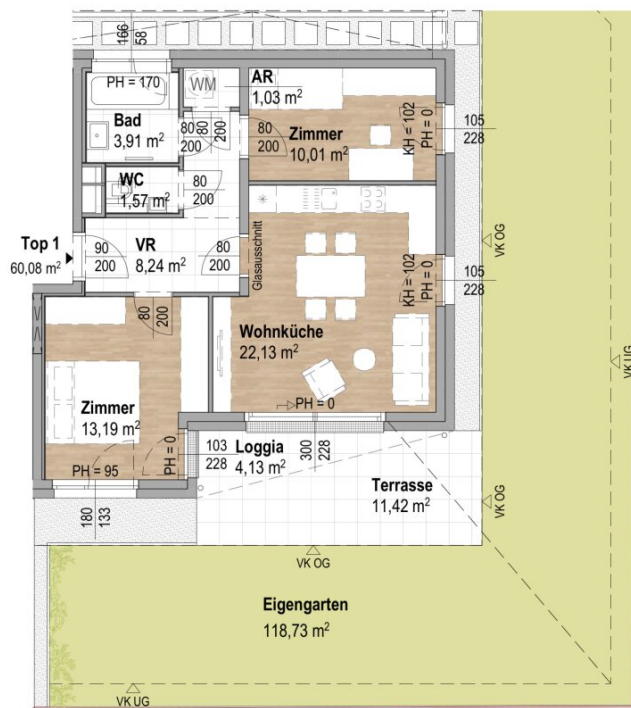
Ihr Ansprechpartner



Nadine Graf-Holzer







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

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



WOHNHAUSANLAGE Gotthelfgasse 6, 1220 Wien

Top 1 EG

Wohnnutzfläche	
Vorraum (VR)	8,24 m²
Abstellraum (AR)	1,03 m²
Bad	3,91 m²
WC	1,57 m²
Wohnküche	22,13 m²
Zimmer	10,01 m²
Zimmer	13,19 m²
SUMME	60,08 m²
Loggia	4,13 m²
Terrasse	11,42 m²
Eigengarten (teilweise unterbaut)	118,73 m²
Einlagerungsraum (UG)	3,30 m²

VORABZUG 06.04.2023
PLANGRUNDLAGE: POLIERPLÄNE INDEX A

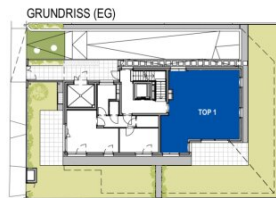
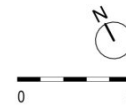
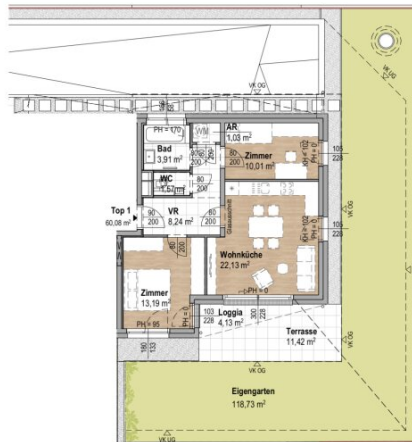
Datum: 06.04.2023

Architektur:

SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH

Top 1

2/2



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 Architekturlichter. 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 1 EG

ÜBERSICHT

VORABZUG 06.04.2023
PLANGRUNDLAGE: POLIERPLÄNE INDEX A

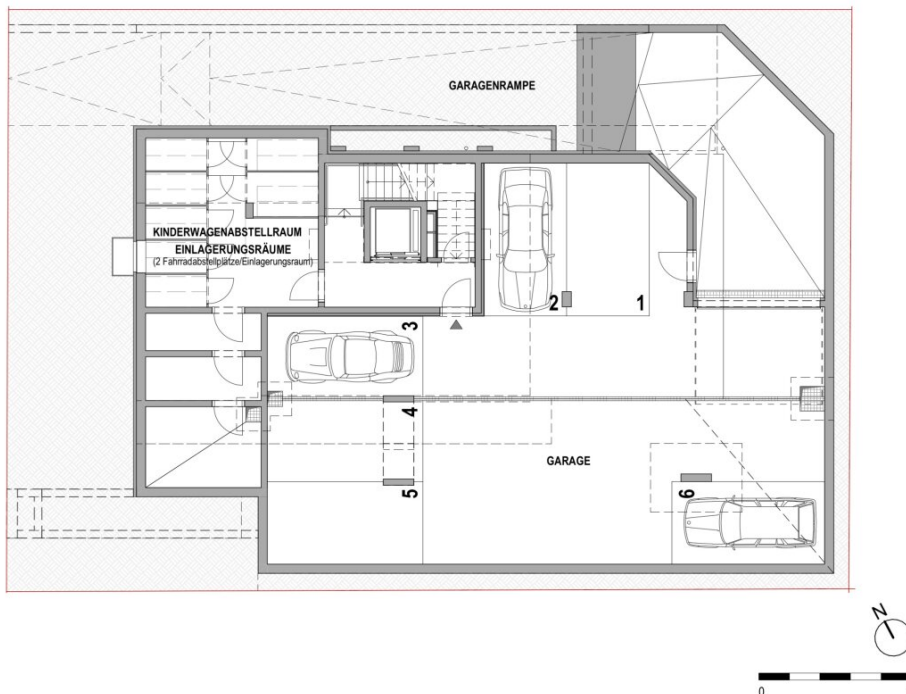
Datum: 06.04.2023

Architektur:

SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH

Top 1

1/2



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:
SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH

Übersichtsplan UG

Objektbeschreibung

Alle verfügbare Einheiten auf einen Blick:

Erdgeschoß:

Top	1:	60m ²	3 Zimmer	ca 118 m ² Eigengarten	16 m ² Terrasse	€ 458.900,--
Top	2:	47m ²	2 Zimmer	ca 80 m ² Eigengarten	15 m ² Terrasse	€ 358.900,--

Obergeschoß:

Top	3:	74m ²	3 Zimmer		15m ² Terrasse / Loggia	€ 568.900,--
Top	4:	81m ²	3 Zimmer		13m ² Terrasse / Loggia	€ 598.900,--

1.Dachgeschoß

Top	5:	53m ²	2 Zimmer		17m ² Terrasse / Loggia	€ 458.900,--
Top	6:	50m ²	2 Zimmer		14m ² Terrasse / Loggia	€ 438.900,--

2. Dachgeschoß

Top	7:	64m ²	2 Zimmer		22m ² Terrasse / Loggia	€ 599.900,--
-----	----	------------------	----------	--	--	--------------

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 - 3 Zimmer auf 60m² mit 100m² Eigengarten

TOP 1

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

- **Erstbezug**
- **Provisionsfrei**
- **Energieeffiziente Gebäudehülle in Massivbauweise**
- **Fußbodenheizung/ Boden Kühlung über Luft-Wasser Wärmepumpe**
- **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.

Kaufpreis schlüsselfertig: € 458.900,--

Tief-Garagenstellplatz: €38.000,--

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <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