## Kaiserwasser Living!



**Objektnummer: 113** 

Eine Immobilie von 2 Living Roha Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:WohnungLand:ÖsterreichPLZ/Ort:1220 Wien

Baujahr: 2024

Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:58,21 m²

 Zimmer:
 3

 Bäder:
 1

 WC:
 1

 Balkone:
 1

 Stellplätze:
 1

**Kaufpreis:** 399.900,00 €

Infos zu Preis:

Preis für Anleger exkl. USt: € 350.790,-- Baurecht mtl.: € 199,73

#### **Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber.

## **Ihr Ansprechpartner**



#### **Nadine Graf-Holzer**

2 Living Roha Immobilien GmbH Julius Payer Gasse 7



# TOP 6





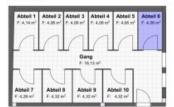
#### Nutzfächenaufstellung:

GESAMT:	58,21m <sup>2</sup>
Bad	4,75m <sup>2</sup>
Zimmer	11,15m <sup>2</sup>
Zimmer	11,07m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	20,01m <sup>2</sup>
Wc:	1,48m²
Diele:	9,75m²



5 10 m

#### Kellerabteile: M: 1:200



**ELVING**ROHA-Immobilien Gmbh



**SCHWARHOFER** PLANUNG & BAU

Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr ± 3% Technische und gestallterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet Fenstermasse sind Architekturlichen

Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau -und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen





Julius Payer Gasse 3



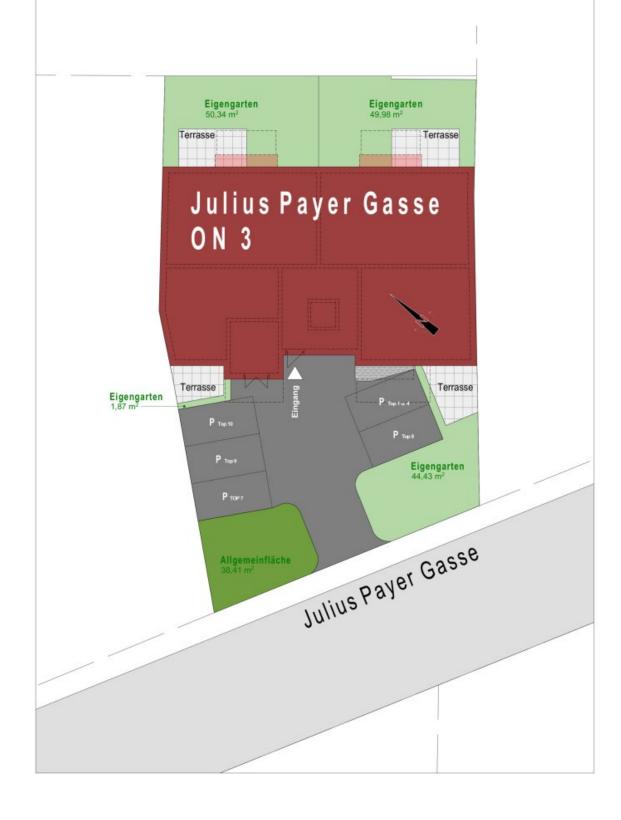








# Übersichtslageplan



### **Objektbeschreibung**

#### Alle verfügbare Einheiten auf einen Blick:

#### Obergeschoß:

Top 5: ca 44m² - ca 6m² Balkon- 2 Zimmer - Bauzins mtl. € 158,00 Top 6: ca 54m² - ca 10m² Balkon- 3 Zimmer - Bauzins mtl. € 209,00

#### Dachgeschoß:

Top 9: ca 80m² - ca 21m² Balkone - 3 Zimmer - Bauzins mtl. € 281,00 Top 10: ca 78m² - ca 22m² Balkone - 3 Zimmer - Bauzins mtl. € 275,00

Stellplatz Kaufpreis: € 13.000 (nach Verfügbarkeit) Bauzins mtl. € 27,44

Die Liegenschaft befindet sich in **Kaisermühlen**, einem der attraktivsten Stadtviertel Wiens, welche aufgrund seiner zentralen Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie einer **Vielzahl an Erholungsgebieten in unmittelbarer Umgebung** sehr beliebt ist.

Die U-Bahn-Station "Kaisermühlen VIC" der Linie U1 ist unter 3 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.

2 Living, mehr als nur wohnen, nimm dir Zeit zu leben - Gartenwohnung auf 55m² mit Terrasse in der Morgensonne

#### **TOP 6**

Das Wohnbauprojekt Kaiserwasser 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 elektrisch
- Außergewöhnliche Architektur
- Echtholz Parkett
- Feinsteinzeugfliesen in Großformat 60x60 (Boden)
- PKW Parkplatz (begrenzt verfügbar)
- Grünruhelage
- Terrasse mit Außenwasseranschluss
- 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: € 399.900,00,--Preis für Anleger exkl. Steuer: € 350.790,--

Baurecht mtl.: € 209,--

#### 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