

**Black Month - Preise reduziert - Wohnen in Top Lage nahe  
U1 und UNO**



**Objektnummer: 113**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<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>	58,21 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	399.900,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Preis für Anleger exkl. USt: € 350.790,--

### Provisionsangabe:

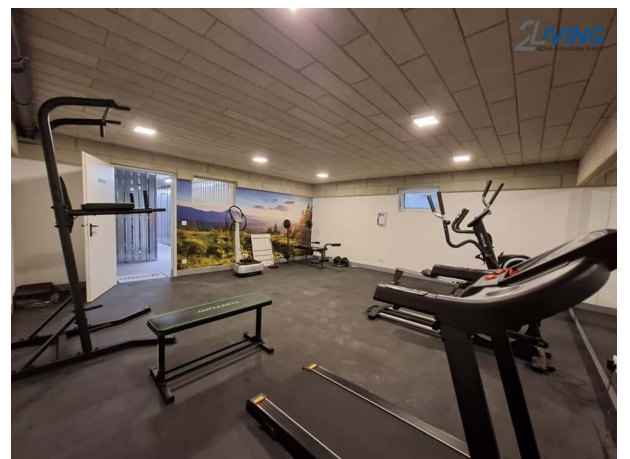
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Nadine Graf-Holzer**

2 Living Roha Immobilien GmbH  
Julius Payer Gasse 7





# TOP 6

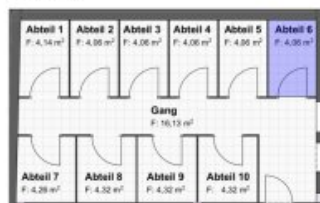


## Nutzflächenaufstellung:

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



Kellerabteile:  
M: 1:200



Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr ± 3%  
Technische und gestalterische 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 Grundausrüstung  
Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen



# Verkaufsunterlagen

Julius Payer Gasse 3

**2LIVING**  
ROHA-Immobilien GmbH

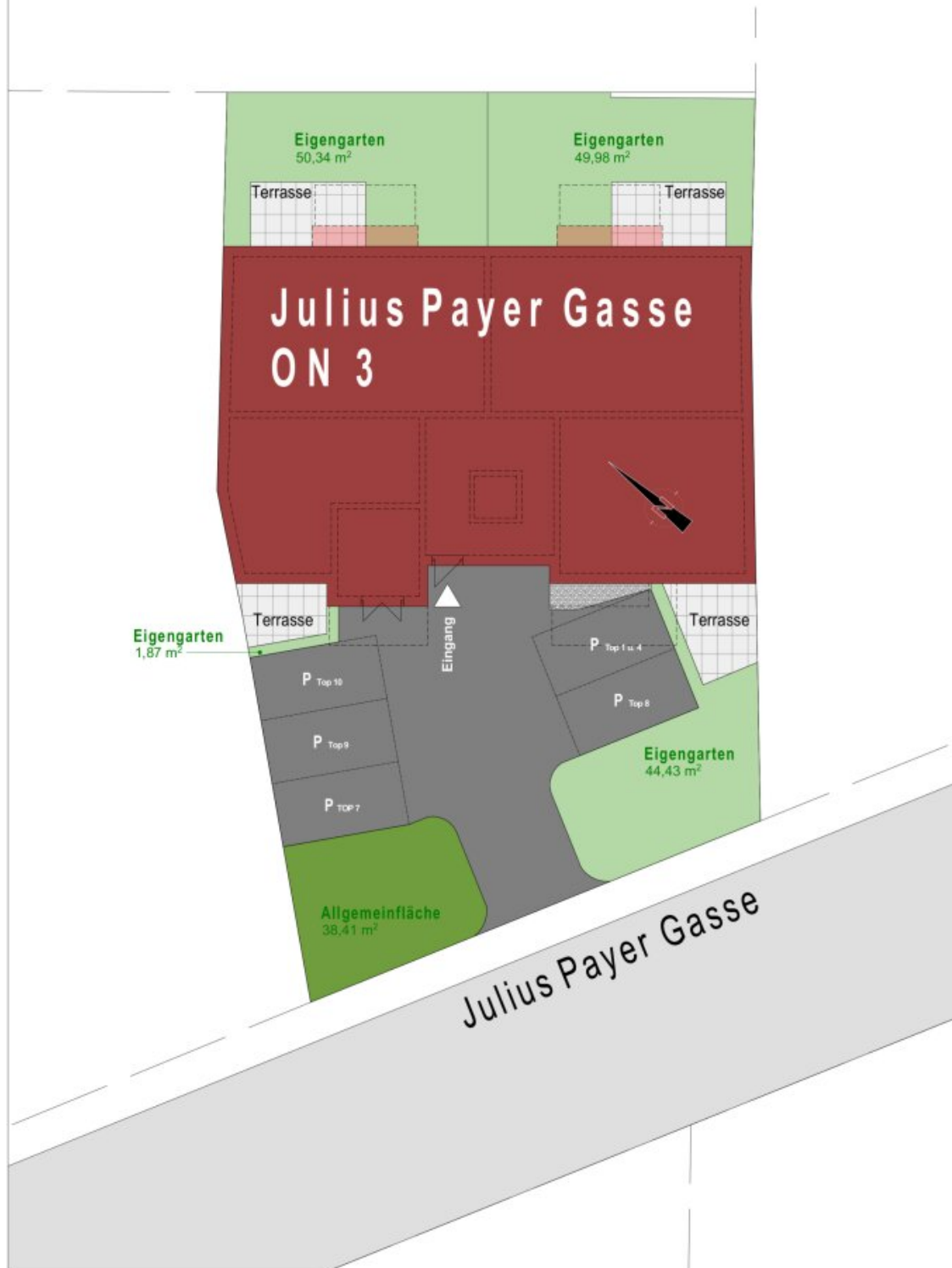


**2LIVING**  
ROHA-Immobilien GmbH



SCHWARHOFER  
PLANUNG & BAU

# Übersichtslageplan



## Objektbeschreibung

**Alle verfügbare Einheiten auf einen Blick:**

### **Obergeschoß:**

Top 6: ca 54m<sup>2</sup> - ca 10m<sup>2</sup> Balkon- 3 Zimmer - Bauzins mtl. € 200,00

### **Dachgeschoß:**

Top 9: ca 80m<sup>2</sup> - ca 21m<sup>2</sup> Balkone - 3 Zimmer - Bauzins mtl. € 265,00

Top 10: ca 78m<sup>2</sup> - ca 22m<sup>2</sup> Balkone- 3 Zimmer- Bauzins mtl. € 259,00

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 55m<sup>2</sup> 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