

Vindobona Living - Haus 2, am Bruckhaufen nahe U1, U6



Objektnummer: 120

Eine Immobilie von 2 Living Roha Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	124,49 m²
Zimmer:	4
Terrassen:	2
Garten:	42,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 54,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	779.900,00 €
Infos zu Preis:	

Bauzins € 440,- mtl. Laufzeit 100 Jahre.

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

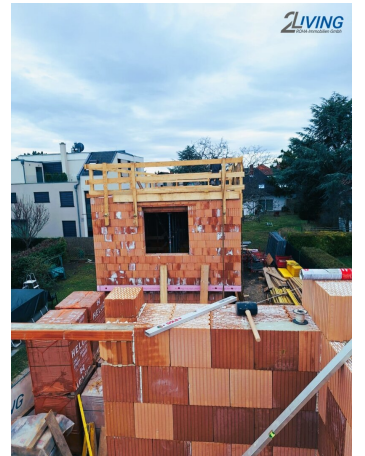
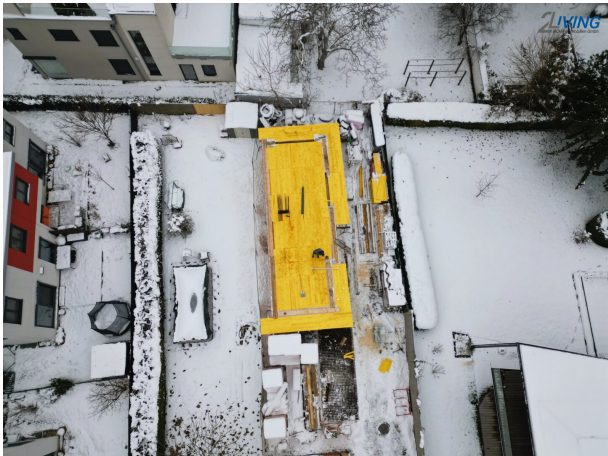
Ihr Ansprechpartner



Nadine Graf-Holzer

2 Living Roha Immobilien GmbH
Julius Payer Gasse 7







VERKAUFSUNTERLAGEN



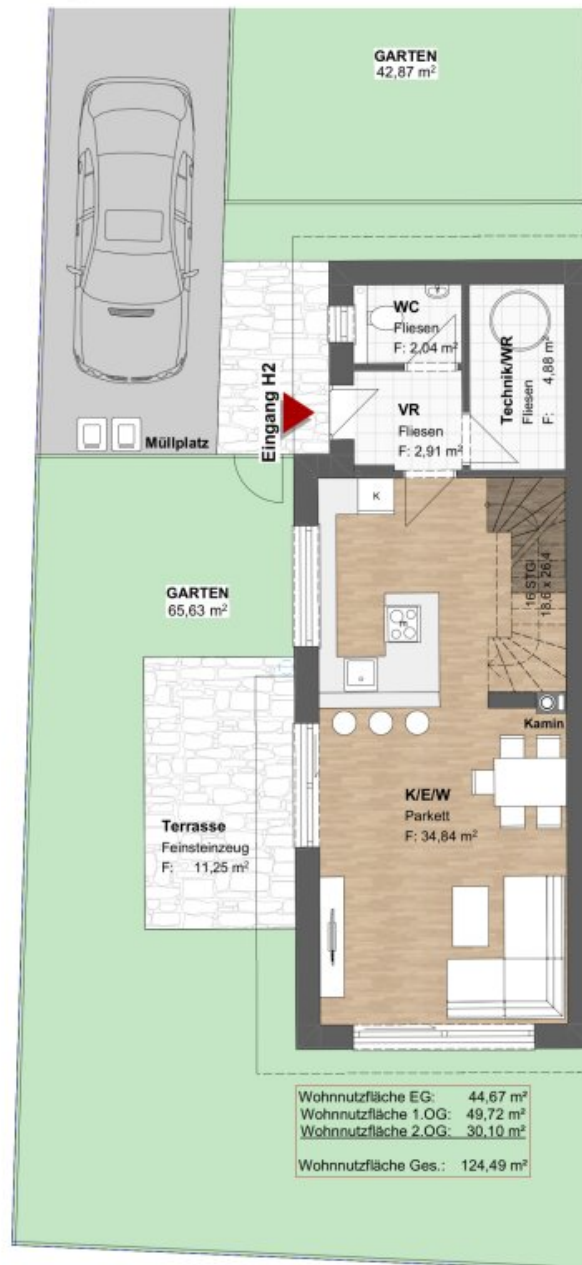
Kugelfangasse 36



Datum:
15.04.2024

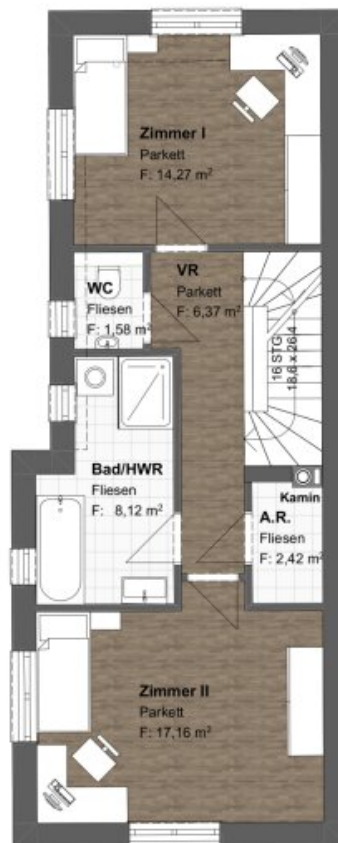
Haus 2

Erdgeschoss



Haus 2

1. Obergeschoss



Haus 2

2. Obergeschoss



ÜBERSICHTSPLAN

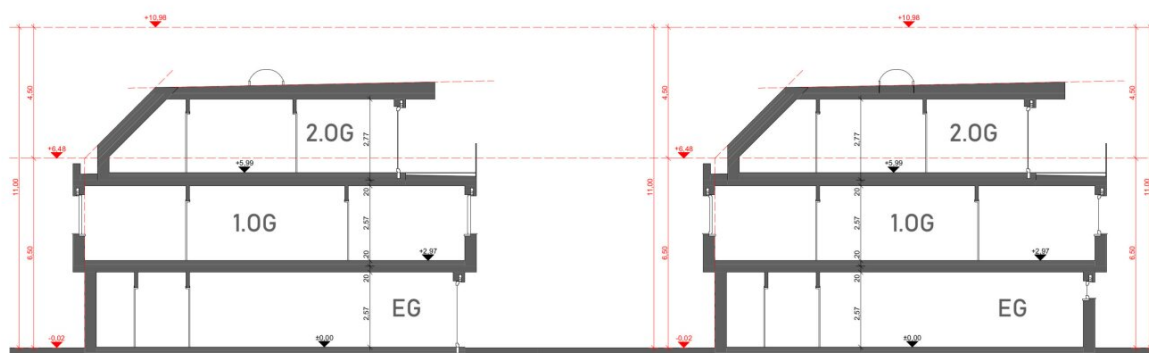
2LIVING
ROHA-Immobilien GmbH

Kugelfanggasse 36

Datum: 15.04.2024



Systemschnitt



Datum: 15.04.2024

Objektbeschreibung

2 Living - mehr als nur wohnen, nimm dir Zeit zu leben! 124,49m² auf 3 Geschoßen plus Garten - schlüsselfertig

Das Projekt **Vindobona Living** hebt sich durch folgende **Ausstattungsmerkmale** besonders vom marktüblichen Standard ab:

- **Erstbezug**
- **Garten**
- **Provisionsfrei**
- **Energieeffiziente Gebäudehülle in Massivbauweise**
- **Fußbodenheizung/ Boden Kühlung über Luft-Wasser Wärmepumpe**
- **Inkludierte Beschattung mit Rollläden elektrisch (Raffstore bei Terrassentüre EG)**
- **Außergewöhnliche Architektur mit intelligentem Grundriss**
- **zusätzliche Kühlung durch Klimaanlage mit Splitgeräten ab 1. OG als Sonderwunsch möglich**
- **Echtholz Parkett**
- **Feinsteinzeugfliesen in Großformat 60x60 (Boden)**
- **Platz für einen KFZ Abstellplatz**
- **Grünruhelage**
- **Terrasse mit Außenwasseranschluss**
- **Feinsteinzeugboden Großformat auf Terrasse**
- **Barrierefreie Dusche sowie Badewanne**
- **Abstellraum**

- **Kunststoff- Alu Fenster 3 Fach verglast** (Schall- und Wärmeschutzwerte lt. Bauphysik)
- **Gegensprechanlage plus Elektrischer Türöffner**
- **nachhaltige und ökologische Bauweise mit 38er Ziegel - gedämmt**
- **Dachterrasse**

Eine individuelle Beratung ist selbstverständlich. Sonderwünsche sind gegen Aufpreis möglich.

Kaufpreis schlüsselfertig: € 779.900,--

Kaufpreis belagsfertig € 745.900,--

Bauzins mtl. € 440,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap