Gotthelf Living! Für kurze Zeit: 9,4% Ersparnis auf Nebenkosten sichern!

Virtual Homestaging (laut Plan- Wohnzimmer)

Objektnummer: 105

Eine Immobilie von 2 Living Roha Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,50 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	569.900,00 €

Infos zu Preis:

Tiefgaragenstellplatz für € 38.000,- erwerbar

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Nadine Graf-Holzer

2 Living Roha Immobilien GmbH

2LIVING
ROHA Immobilien GmbH

2LIVING
ROHA-Immobilien GmbH
2LIVING

2LIVING
2LIVING

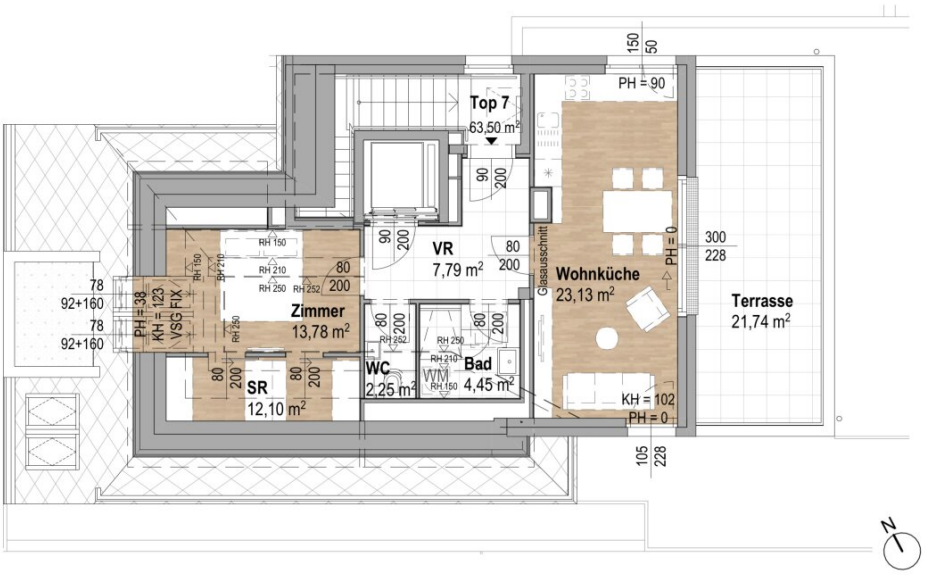
2LIVING

2LIVING
ROHA-Immobilien GmbH

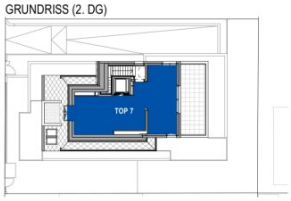
2LIVING

2LIVING
2LIVING
OPEN HOUSE

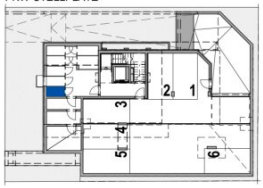
2LIVING
ROHA-Immobilien GmbH



GRUNDRISS (2. DG)



EINLAGERUNGSRAUM
PKW-STELLPLATZ



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

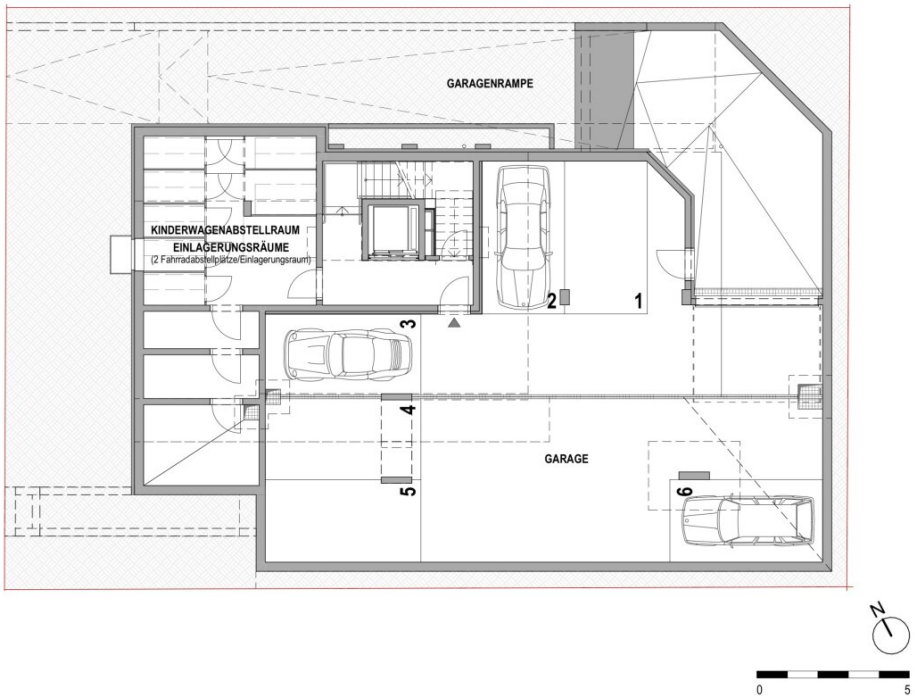
Top 7 — 2. DG

Wohnnutzfläche	
Vorraum (VR)	7,79 m²
Bad	4,45 m²
WC	2,25 m²
Wohnküche	23,13 m²
Zimmer	13,78 m²
Schrankraum (SR)	12,10 m²
SUMME	63,50 m²
Terrasse	21,74 m²
Einlagerungsraum (UG)	2,13 m²

VORABZUG 06.04.2023
PLANGRUNDLAGE: POLIERPLÄNE INDEX A

Datum: 06.04.2023

Architektur:
SYMBIOSARCHITEKTUR ZT 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

GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

VORABZUG 06.04.2023
PLANGRUNDLAGE: POLIERPLÄNE INDEX A

Datum: 06.04.2023

Architektur:
SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH

Übersichtsplan UG

2LIVING
RÖHA-Immobilien GmbH

Objektbeschreibung

Alle verfügbare Einheiten auf einen Blick:

Obergeschoß:

Top	4:	81m²	3 Zimmer		13m² Terrasse / Loggia	€ 579.000,--

1.Dachgeschoß

Top	5:	53m²	2 Zimmer		17m² Terrasse / Loggia	€ 439.000,--
Top	6:	50m²	2 Zimmer		14m² Terrasse / Loggia	€ 419.000,--

2. Dachgeschoß

Top	7:	64m²	2 Zimmer		22m² Terrasse / Loggia	€ 569.000,--

Sparen Sie bares Geld beim Wohnungskauf!

Profitieren Sie von unserer exklusiven Aktion: Wir reduzieren den aktuellen Verkaufspreis und

übernehmen **die Grunderwerbsteuer von 3,5 %**, und 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 9,4 %** 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 - 2 Zimmer auf 72 m² und 24 m² Balkon /

TOP 7 - Penthouse

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.

Kaufpreis schlüsselfertig: € 569.900,--

Tief-Garagenstellplatz: €38.000,--

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