

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



Objektnummer: 116

Eine Immobilie von 2 Living Roha Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,23 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Keller:	4,13 m ²
Kaufpreis:	659.900,00 €
Infos zu Preis:	

Preis für Anleger exkl. USt.: € 583.000,- Baurecht mtl.: € 265,-

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

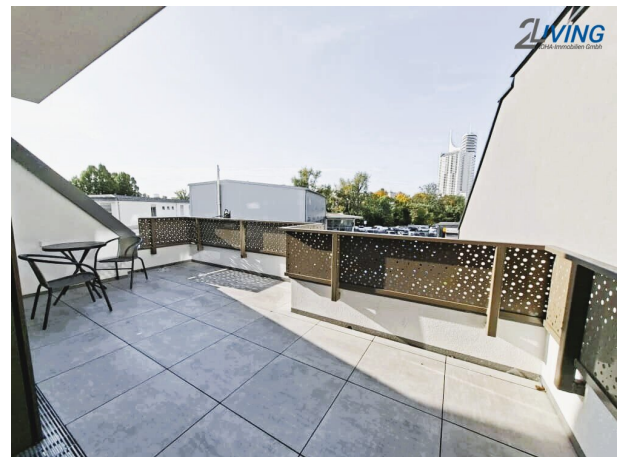
Ihr Ansprechpartner

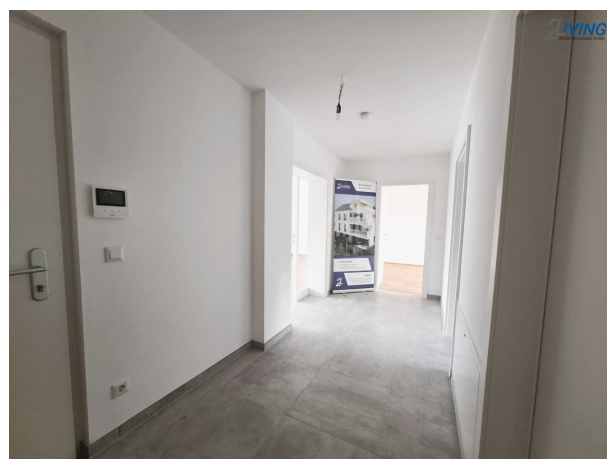


Nadine Graf-Holzer

2 Living Roha Immobilien GmbH











Verkaufsunterlagen

Julius Payer Gasse 3

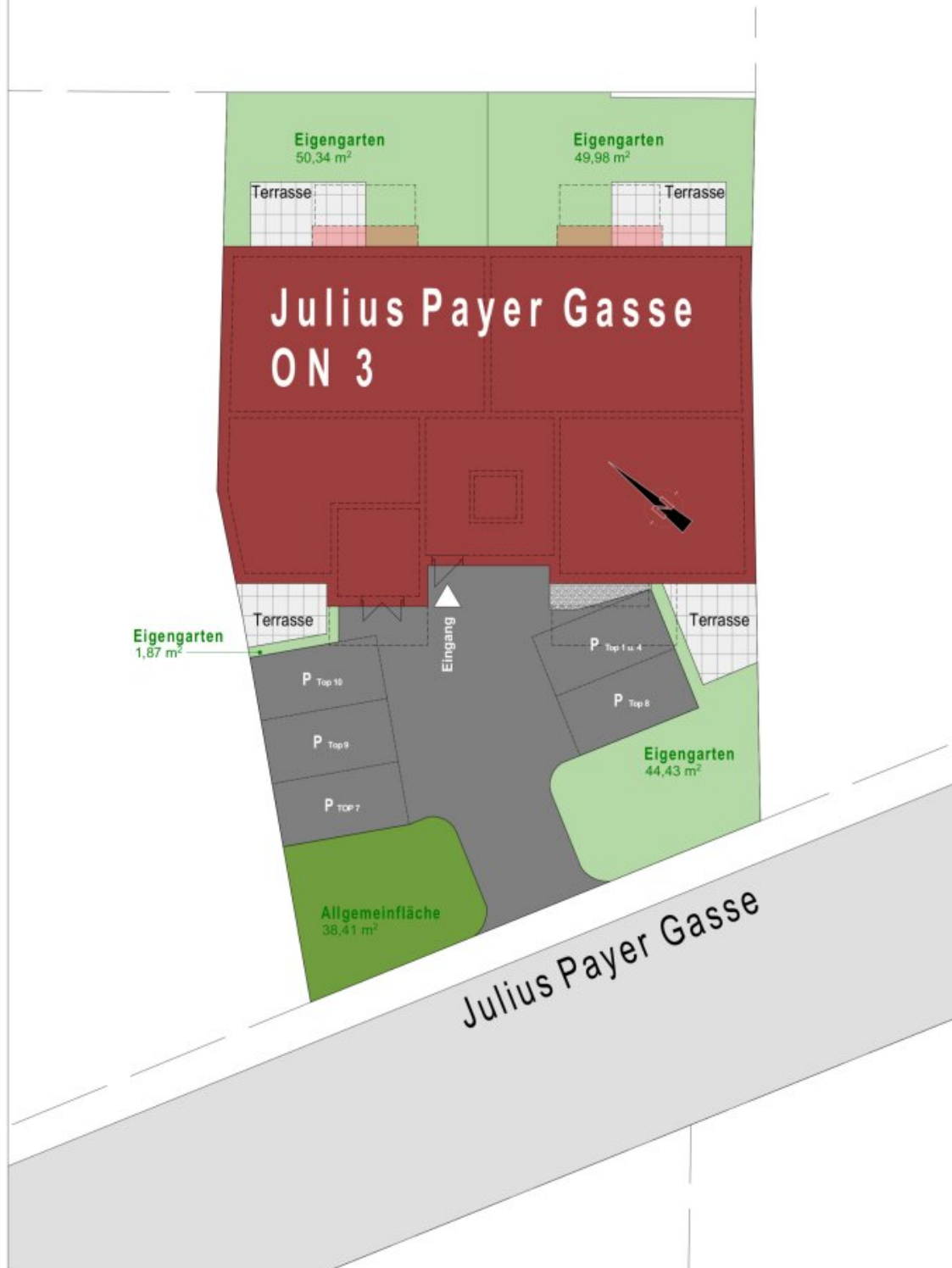
2LIVING
ROHA-Immobilien GmbH



2LIVING
ROHA-Immobilien GmbH

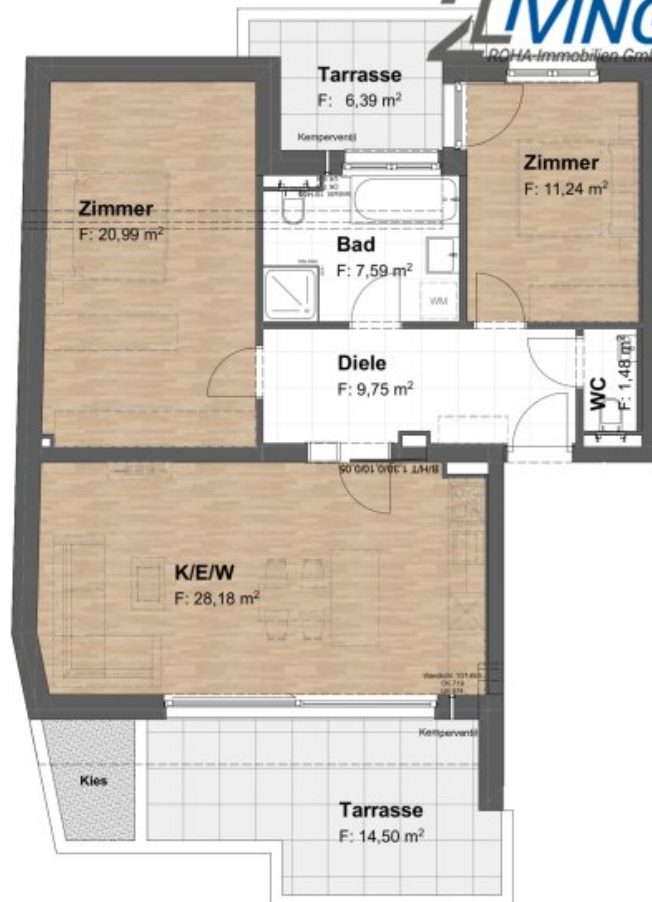

SCHWARHOFER
PLANUNG & BAU

Übersichtslageplan



TOP 9

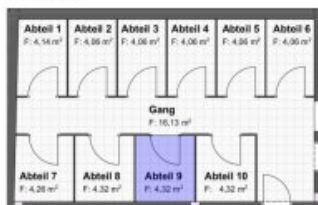
2LIVING
ROHA-Immobilien GmbH



Parkplätze:
M: 1:500



Kellerabteile:
M: 1:200



Nutzflächenaufstellung:

Diele:	9,75m ²
Bad:	7,59m ²
Kochen/Essen/Wohnen:	28,18m ²
Zimmer:	20,99m ²
Zimmer:	11,24m ²
WC:	1,48m ²
GESAMT:	79,23m²



Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr $\pm 3\%$
 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 Grundausstattung
 Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau -und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen

2LIVING
ROHA-Immobilien GmbH



SCHWARHOFER
PLANUNG & BAU

Objektbeschreibung

Alle verfügbare Einheiten auf einen Blick:

Obergeschoß:

Top 6: ca 54m² - ca 10m² Balkon- 3 Zimmer - Bauzins mtl. € 200,00

Dachgeschoß:

Top 9: ca 80m² - ca 21m² Balkone - 3 Zimmer - Bauzins mtl. € 265,00

Top 10: ca 78m² - ca 22m² Balkone- 3 Zimmer- Bauzins mtl. € 259,00

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

AKTION - KÜCHE INKLUDIERT

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 - Penthouse auf 80m² mit zwei Terrassen

TOP 9

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
- **Klimaanlage in den Aufenthaltsräumen**
- **hochwertige Terrassenbeläge aus Feinsteinzeug**

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

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