

**Schlüsselfertig: 84 m² Nähe Kaiserwasser - inkl.
Klimaanlage**



Visualisierung Wohnbereich

Objektnummer: 153

Eine Immobilie von 2 Living Roha Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,84 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	6,45 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	649.900,00 €
Infos zu Preis:	

monatlicher Bauzins € 296,- Baurecht bis 2120

Ihr Ansprechpartner



Nadine Graf-Holzer

2 Living Roha Immobilien GmbH
Julius Payer Gasse 7
1220 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



Verkaufsunterlagen

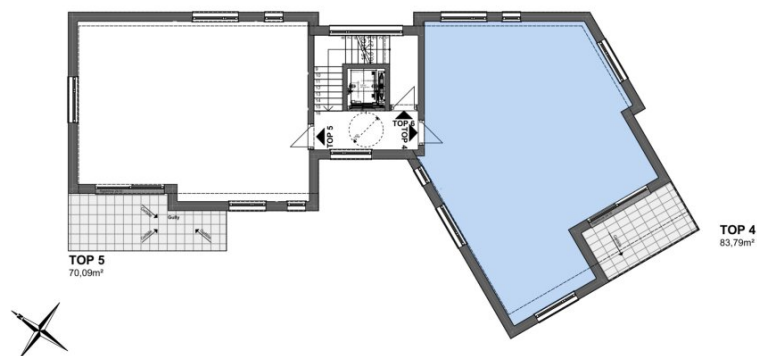
Julius Payer Gasse 7



Übersichtslageplan



Pos. der Wohnung im Gebäude



2LIVING
ROHA-Immobilien GmbH



SCHWARHOFER
PLANUNG & BAU



TOP 4



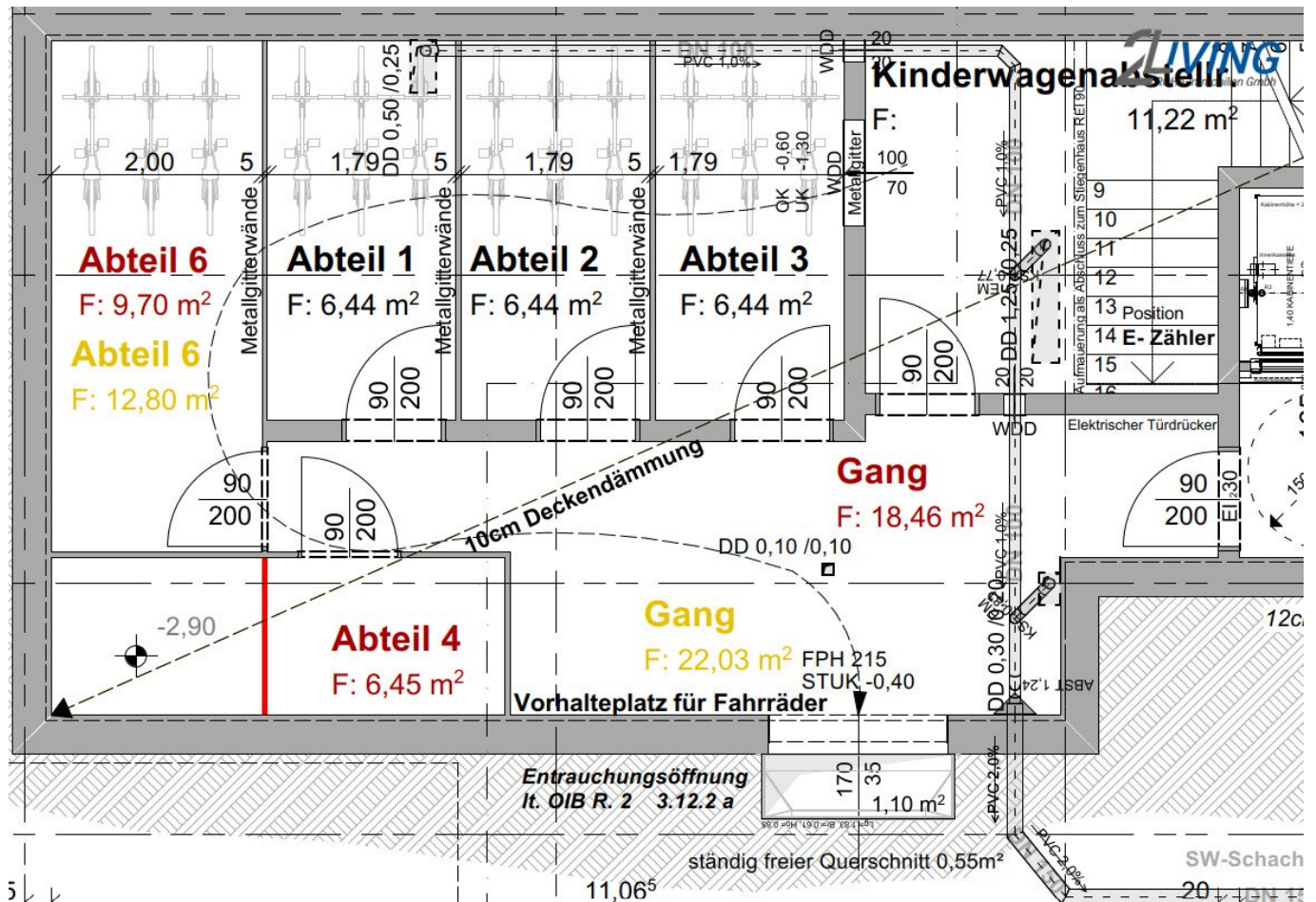
Nutzflächenaufstellung:



Diele:	6,09m ²
Wc:	2,10m ²
Bad:	4,94m ²
Wc:	1,34m ²
Abstellraum:	1,85m ²
Kochen/Essen/Wohnen	29,50m ²
Zimmer	11,68m ²
Zimmer	11,73m ²
Zimmer	14,61m ²
GESAMT:	83,84m²



SCHWARHOFER
PLANUNG & BAU



Objektbeschreibung

Das Wohnbauprojekt hebt sich durch folgende **Ausstattungsmerkmale** besonders vom marktüblichen Standard ab:

- **Energieeffiziente Gebäudehülle in Massivbauweise**
- **Fußbodenheizung mit Wasser- Wasser Wärmepumpe**
- **Inkludierte Beschattung mit Raffstore elektrisch**
- **Aussergewöhnliche Architektur durch edle Fassadenoberflächen**
- **Bodenkühlung im Erd- und Obergeschoss durch die Wärmepumpe**
- **3 Fach verglaste Fenster moderne Holz-Alu Kombination im Wohn- u. Essbereich**

Eine **energieeffiziente Gebäudehülle** sowie der Einsatz von **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 wurden alle Zimmer mit einer Klimaanlage mit Splitgeräten für die heißeren Tage ausgestattet.

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