

Neubauprojekt - helle Wohnungen zu attraktiven Preisen in Ruhelage



Visualisierung Balkon

Objektnummer: 157

Eine Immobilie von 2 Living Roha Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,46 m ²
Nutzfläche:	89,61 m ²
Zimmer:	3
Keller:	2,41 m ²
Heizwärmebedarf:	A 21,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	447.000,00 €
Infos zu Preis:	

Monatlicher Bauzins (Baurecht Stift Klosterneuburg) Für Top 8: € 130,07 / Monat

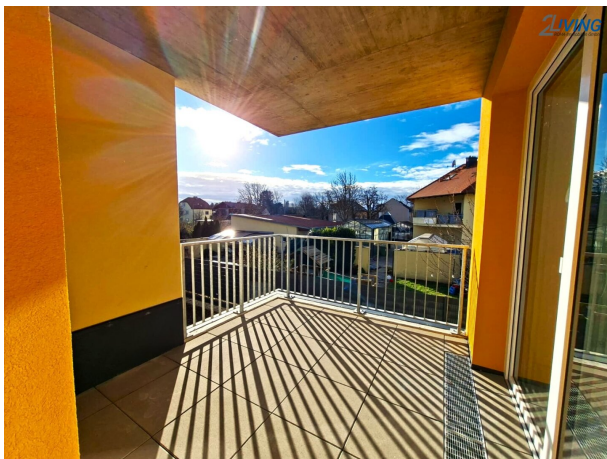
Ihr Ansprechpartner



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 Verfügung.











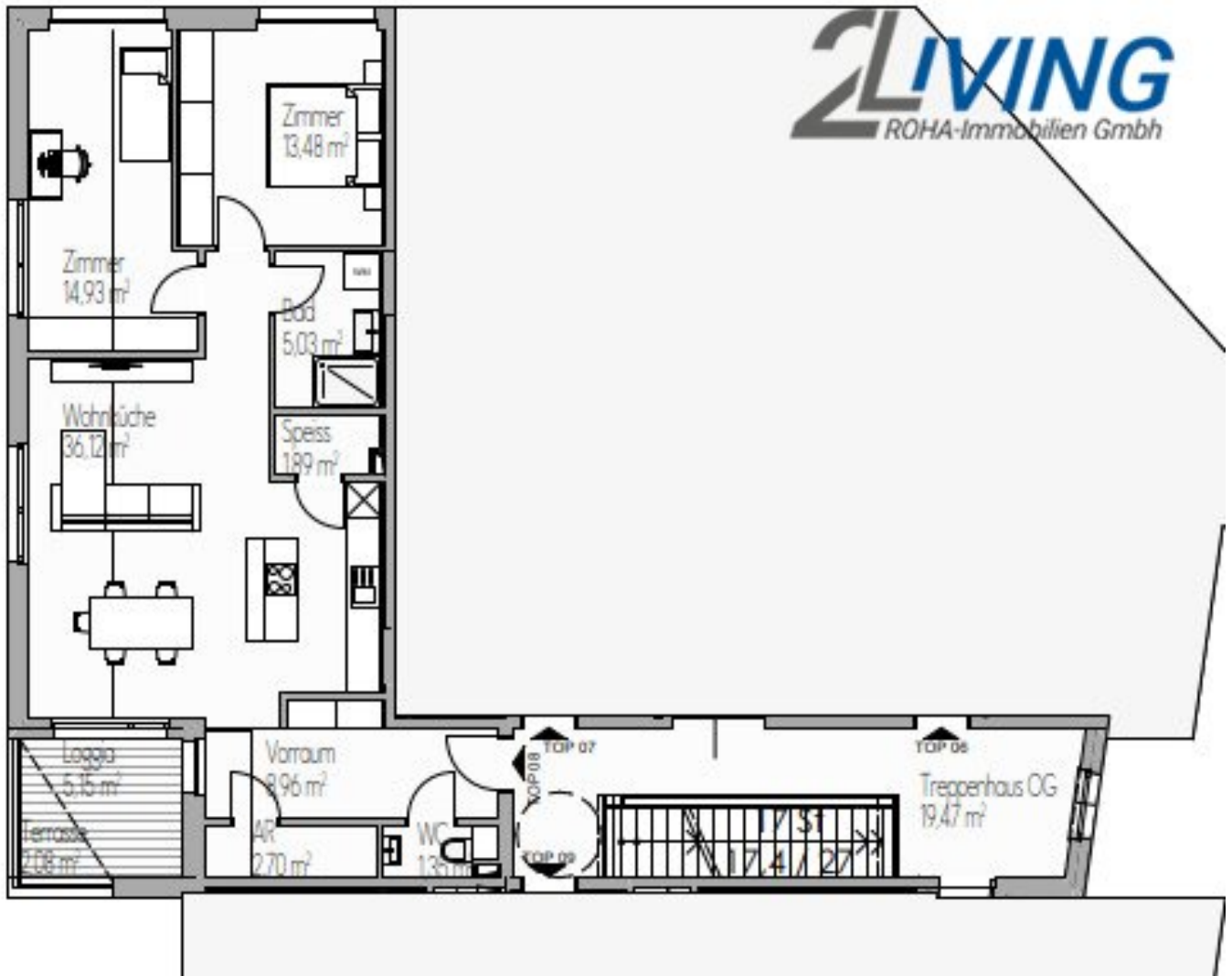
Stellplatz für
Kinderwagen und Rollatoren

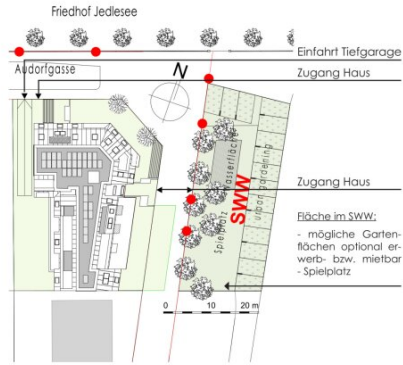
Stellplatz für
Kinderwagen und Rollatoren

P
Fahrräder

P
Fahrräder



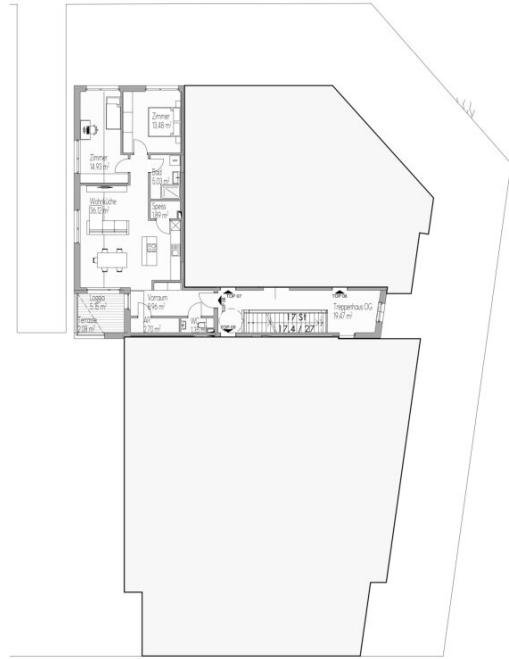




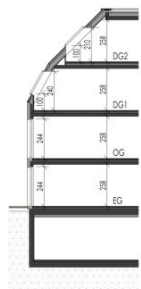
Lageplan



Tiefgeschoß - Einlagerungsraum

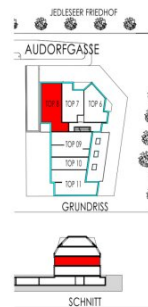


Grundriss



Konzept Fassadenschnitt

Wohnnutzfläche	84,46 m ²
Loggia	5,15 m ²
SUMME WNF	89,61 m²
Einlagerungsraum	2,41 m ²
Balkon / Terrasse	2,08 m ²
Eigengarten	---
Garten mit Nutzungs- u. Erhaltungsrecht	---
SUMME Gartenfläche	---



Lage im Gebäude



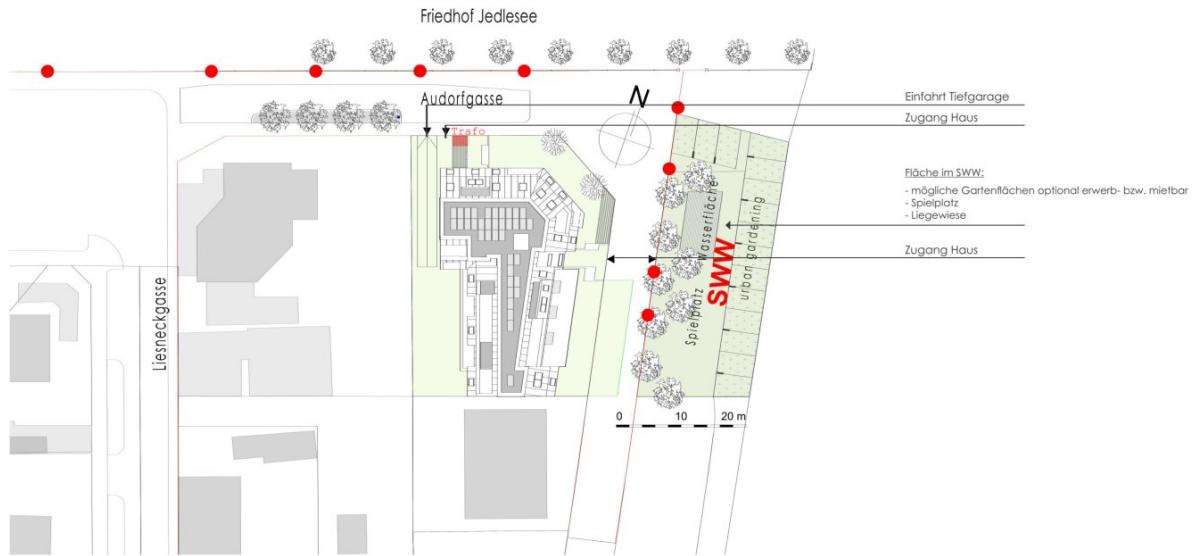
architekt hartl
Grundsteingasse 33, 1160 Wien
Tel.: +43 699 105 104 28
E-Mail: hartl@atelier7214.at

15.05.24
© 2023

Angaben - insbesondere der Flächen - basieren auf dem aktuellen Planstand, Änderungen (Grundriss - Flächen) infolge Behördenauflagen, haustechnischer oder konstruktiver Maßnahmen daher vorbehalten.
Die planische Darstellung der Einrichtung in den Grundrissen ist nur ein Einrichtungsvorschlag und gilt nicht als Bestandteil des Kaufvertrages und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Bau4You Bauträger GmbH
Fiebrichgasse 1A, 1220 Wien
E-Mail: jakob.schlegler@bau4you.biz
Tel.: +43 676 568 66 53

BAU 4 YOU
ARCHITECTURE GROUP



 **architekt harfl**
 Grundsteingasse 33, 1160 Wien
 Tel.: +43 699 105 104 28
 E-Mail: harfl@atelier7214.at

06.06.23 Angaben - insbesondere der Flächen - basieren auf dem aktuellen Planstand, Änderungen (Grundris - Flächen) infolge Behördenauflagen, haustechnischer oder konstruktiver Maßnahmen daher vorbehalten.
 Die planische Darstellung der Einrichtung in den Grundrissen ist nur ein Einrichtungsvorschlag und gilt nicht als Bestandteil des Kaufvertrages und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
 © 2023

Bau4You Bauträger GmbH
 Fiebrichgasse 1A, 1220 Wien
 E-Mail: jakob.schlegler@bau4you.biz
 Tel.: +43 676 568 66 53

 **BAU4YOU**
Real Estate

Objektbeschreibung

TOP-8

BESCHREIBUNG – BELAGSFERTIGE AUSFÜHRUNG (Upgrade auf Schlüsselfertig möglich)

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung (Top 8) im ersten Obergeschoss überzeugt durch einen hervorragend geplanten Grundriss, lichtdurchflutete Räume und eine ruhige Wohnatmosphäre. Der offene Wohn-Essbereich mit einer Größe von rund 36 m² bildet das Zentrum der Wohnung und bietet direkten Zugang zur **Loggia (ca. 7,23 m²)**.

Zwei separat begehbare Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein WC, ein Abstellraum sowie ein einladender Vorraum mit Garderoben- Nische schaffen ein ideales Raumangebot für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Ruhe, Komfort und funktionale Grundrisse legen.

Die Wohnung wird **belagsfertig** übergeben – ideal für Käufer:innen, die ihre Böden, Oberflächen und finalen Ausstattungselemente individuell gestalten möchten. Sanitärinstallationen, Estrich, Elektro-Grundinstallation, Fenster, Türen sowie die gesamte Haustechnik werden in hochwertiger Ausführung hergestellt, sodass der weitere Innenausbau flexibel und nach persönlichem Geschmack erfolgen kann.

Das Gebäude wird in massiver, energieeffizienter Bauweise errichtet und bietet moderne technische Standards:

- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Fenster
- Außenliegender Sonnenschutz (wo vorgesehen)
- Sicherheitseingangstüren
- Barrierefreier Lift
- Einlagerungsraum (Top 8: ca. 2,41 m²)
- Fahrrad- und Kinderwagenräume

Die Baurechtskonstruktion des Stifts Klosterneuburg ermöglicht – bei voller Eigentumsnutzung – einen deutlich reduzierten Kaufpreis im Vergleich zu klassischem Eigentum. Für viele Käufer:innen bietet dies eine attraktive Kombination aus hoher Wohnqualität und

wirtschaftlicher Entlastung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap