

Neubauprojekt - helle Wohnungen zu attraktiven Preisen in Ruhelage



Objektnummer: 158

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:	128,84 m ²
Zimmer:	4
Terrassen:	3
Keller:	1,46 m ²
Heizwärmebedarf:	A 21,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	729.000,00 €
Infos zu Preis:	

Monatlicher Bauzins (Baurecht Stift Klosterneuburg) Für Top 20: € 187,01 / 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.



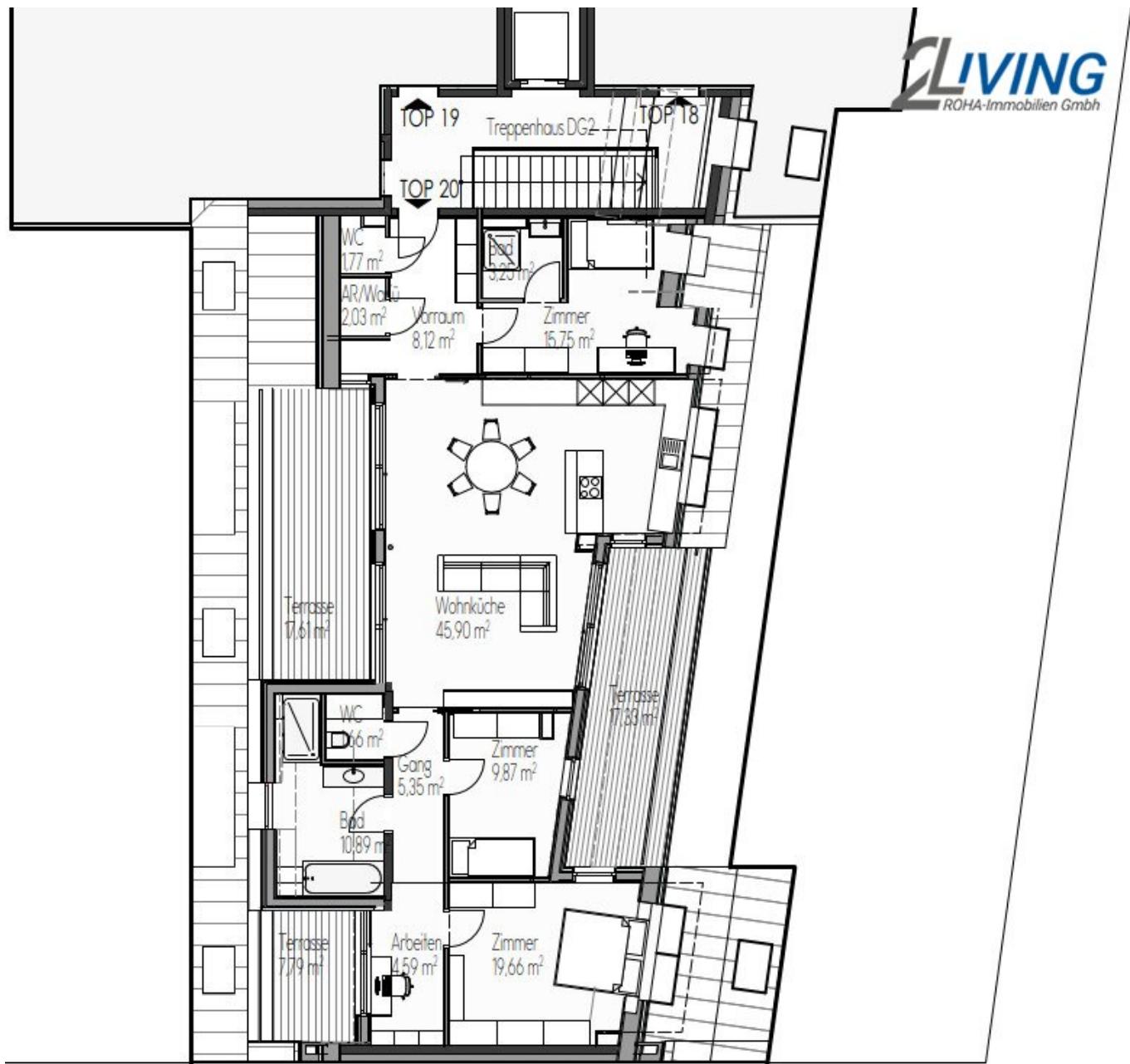








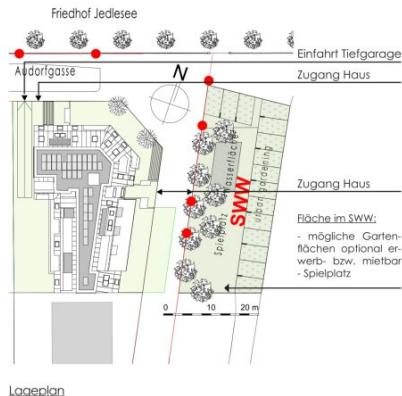




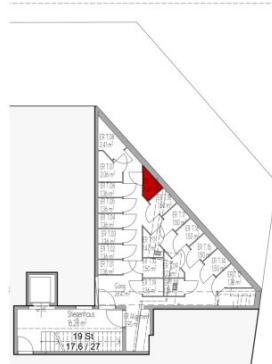


WOHNBEBAUUNG

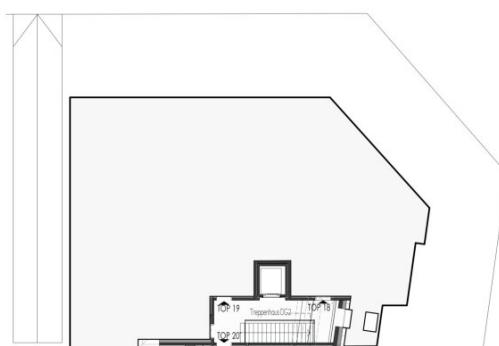
TOP 20 EG2
ROHA-Immobilien GmbH



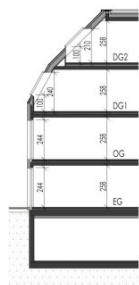
Lageplan



Tiefgeschoß - Einlagerungsraum



Grundriss



Konzept Fassadenschnitt

Wohnnutzfläche	128.84 m ²
Loggia	---
SUMME WNF	128.84 m²
Einlagerungsraum	1.46 m ²
Balkon / Terasse	42.73 m ²
Eigengarten	---
Garten mit Nutzungs- u. Erhaltungsrecht	---
SUMME Gartenfläche	---

The image shows a two-page architectural drawing of a building. The left page is a 'GRUNDRISS' (ground floor plan) showing a rectangular room with a red central area and two 'TOP 1' labels. The right page is a 'SCHNITT' (section) showing a cross-section of the building with a red highlighted area. The top of the image features the text 'JEDELESER FRIEDHOF' and 'AUDORFGÄSSE'.





architekt hartl
Grundsteingasse 35, 1160 Wien
Tel.: +43 699 105 104 28
E-Mail: hartl@atelier7214.at

15.05.24
© 2023

Angaben - insbesondere der Röthen - basieren auf dem aktuellen Planstand. Änderungen (Grundriss - Rächen) infolge Behördenauflagen, haustechnischer oder konstruktiver Maßnahmen daher vorbehalten.
Die planliche 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
Fleibrichgasse 1A, 1220 Wien
E-Mail: jakob.schleger@bau4you.biz
Tel.: +43 676 568 66 53



Objektbeschreibung

TOP-20

BESCHREIBUNG – BELAGSFERTIGE AUSFÜHRUNG (Upgrade auf Schlüsselfertig möglich)

Diese außergewöhnlich großzügige **4-Zimmer-Wohnung (Top 20)** befindet sich in einer der obersten Wohnebenen der Wohnhausanlage und überzeugt durch einen hervorragend geplanten Grundriss, außergewöhnliche Lichtverhältnisse sowie ein besonders offenes Raumgefühl.

Der **offene Wohn-Essbereich mit ca. 46 m²** bildet das Herzstück der Wohnung. Durch die großflächigen Verglasungen und mehrere Ausgänge auf die insgesamt **3 umlaufenden Terrassen mit insgesamt ca. 42,73 m²** entsteht – insbesondere bei geöffneten Türen – der Eindruck eines nahezu durchgängigen Wohnraums. Innen- und Außenbereich gehen fließend ineinander über und lassen die Wohnung noch größer und luftiger wirken.

Vier **großzügig dimensionierte, separat begehbarer Zimmer** bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer. Zwei Bäder, ein separates WC, ein Abstellraum sowie ein einladender Vorraum sorgen für ein komfortables und alltagstaugliches Raumangebot, das sowohl Familien als auch Paare mit erhöhtem Platzbedarf anspricht.

Die Wohnung verfügt über eine **Wohnnutzfläche von ca. 128,84 m²** und wird **belagsfertig** übergeben. Damit bietet sie ideale Voraussetzungen für Käufer:innen, die Böden, Oberflächen und Ausstattungselemente individuell und nach persönlichem Stil gestalten möchten. Sämtliche Sanitär- und Elektro-Grundinstallationen, Estrich, Fenster, Türen sowie die gesamte Haustechnik werden in hochwertiger Ausführung hergestellt.

Ein zusätzlicher Komfortfaktor:

Für **alle Aufenthaltsräume** ist bereits eine **Vorbereitung für die Nachrüstung einer Klimaanlage** vorgesehen (inklusive Leitungen und Anschlüsse). In Kombination mit der offenen Architektur, den gegenüberliegenden Terrassen und den hervorragenden Durchlüftungsmöglichkeiten entsteht ein besonders angenehmes Raumklima.

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)
- Vorbereitung für Klimaanlage in allen Aufenthaltsräumen
- Sicherheitseingangstüren
- Barrierefreier Lift
- Einlagerungsraum (Top 20: ca. 1,46 m²)
- Fahrrad- und Kinderwagenräume

Ein **KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage** kann optional erworben werden.

Die **Baurechtskonstruktion des Stifts Klosterneuburg** ermöglicht – bei voller Eigentumsnutzung – einen deutlich reduzierten Kaufpreis im Vergleich zu klassischem Eigentum. Für viele Käufer:innen stellt dies eine attraktive Kombination aus großzügigem Wohnen, hoher Bauqualität und wirtschaftlicher Entlastung dar.

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