

## **Neubauprojekt - helle Wohnungen zu attraktiven Preisen in Ruhelage**



**Objektnummer: 158**

**Eine Immobilie von 2 Living Roha Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	128,84 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Keller:</b>	1,46 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,50 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	729.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

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

## Ihr Ansprechpartner



**Nadine Graf-Holzer**

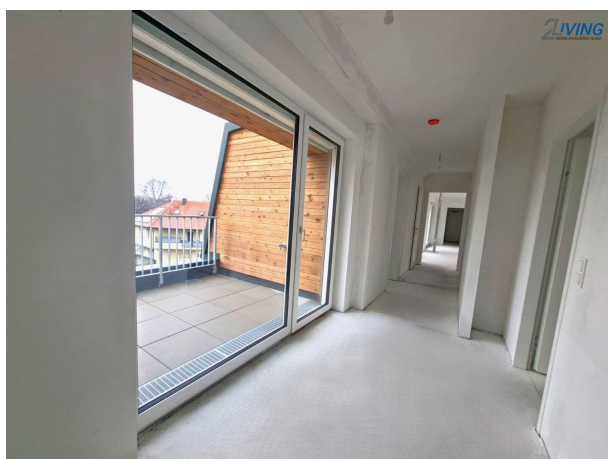
2 Living Roha Immobilien GmbH  
Julius Payer Gasse 7  
1220 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











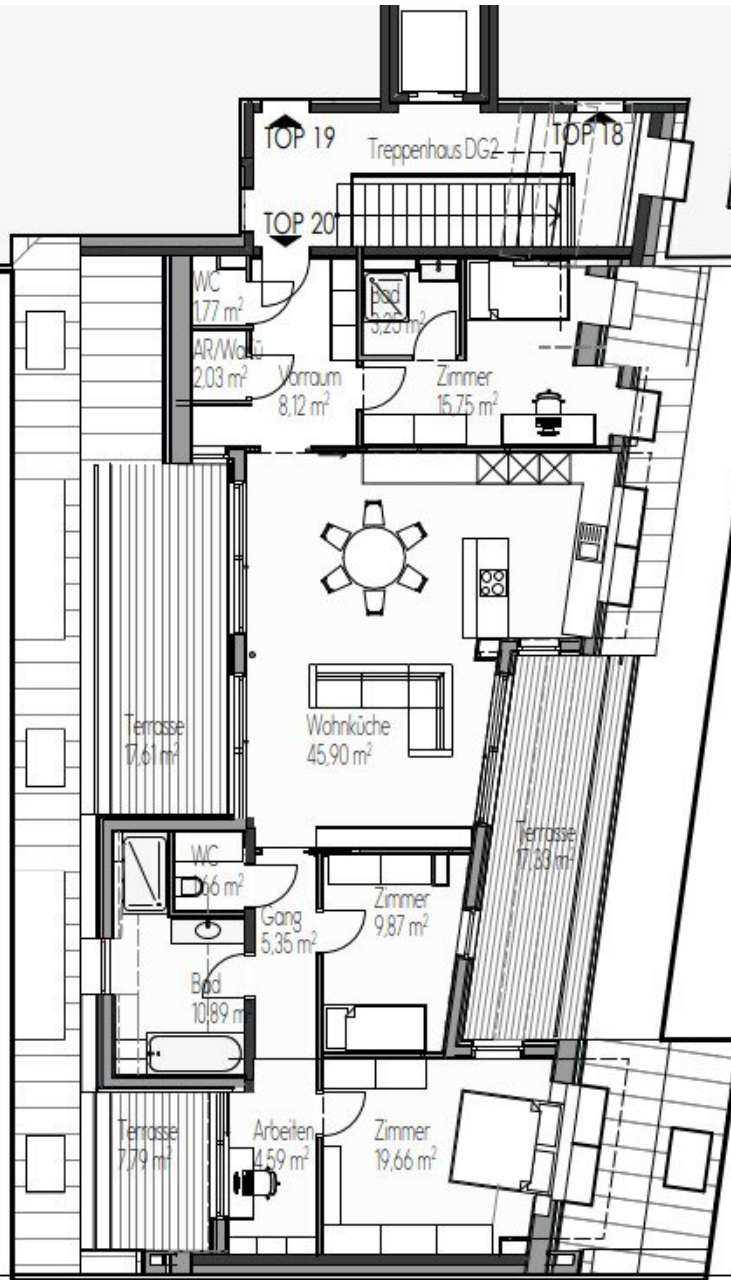


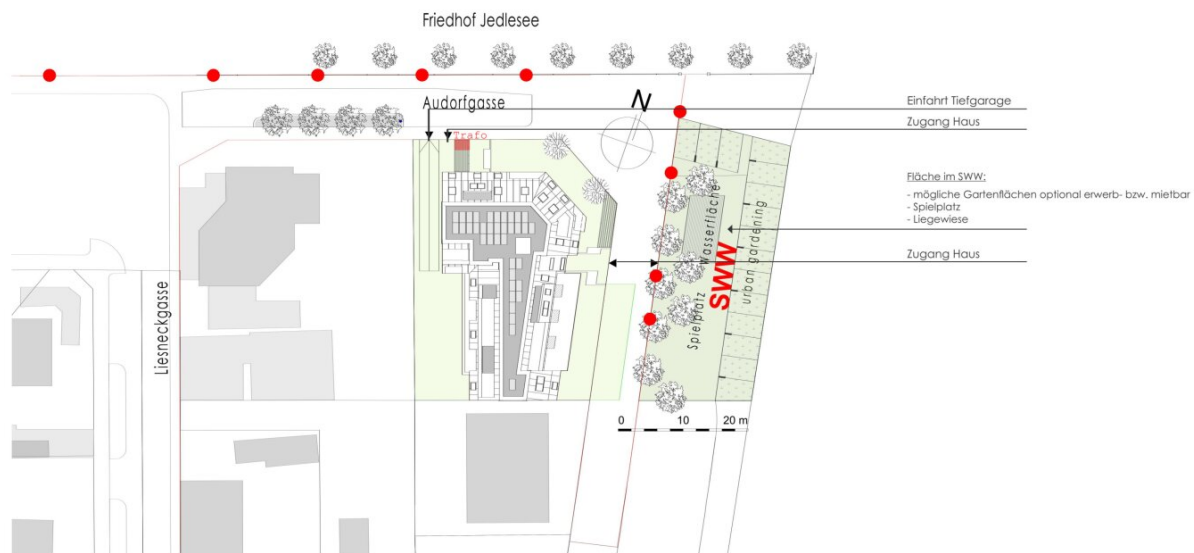












architekt harth  
 Grundsteingasse 35, 1160 Wien  
 Tel.: +43 699 105 104 28  
 E-Mail: harth@atelier7214.at

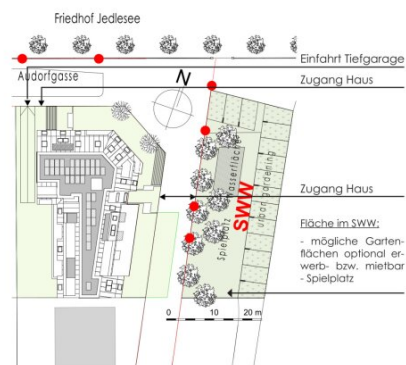
06.06.23  
 © 2023

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.

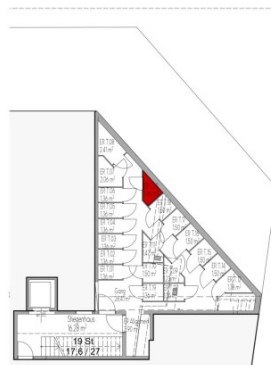
Bau4You Bauträger GmbH  
 Fiebrichgasse 1A, 1220 Wien  
 E-Mail: jakob.schlegel@bau4you.biz  
 Tel.: +43 676 568 66 53







Lageplan

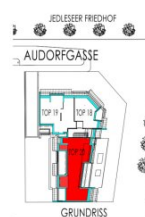


Tiefgeschoß - Einlagerungsraum



Konzept Fossadenschnitt

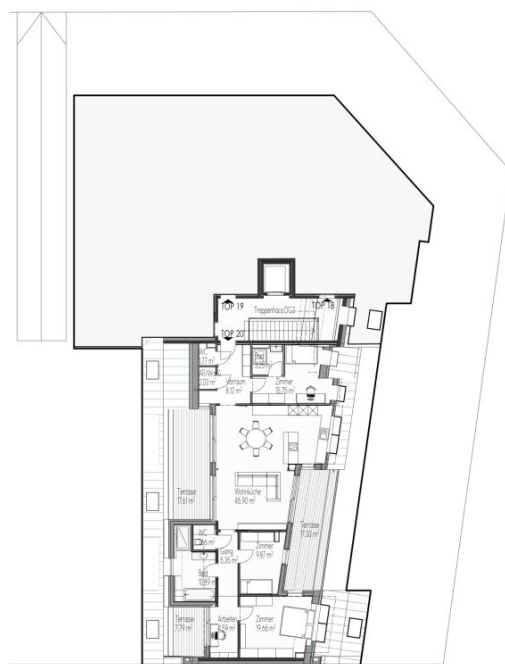
Wohnnutzfläche	128,84 m²
Loggia	---
<b>SUMME WNF</b>	<b>128,84 m²</b>
Einlagerungsraum	1,46 m²
Balkon / Terasse	42,73 m²
Eigengarten	---
Garten mit Nutzungs- u. Erhaltungsrecht	---
<b>SUMME Gartenfläche</b>	<b>---</b>



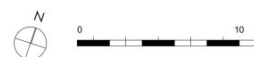
GRUNDRISS



Lage im Gebäude



Grundriss



architekt hartl  
Grundsteingasse 35, 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



# 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 m<sup>2</sup>** bildet das Herzstück der Wohnung. Durch die großflächigen Verglasungen und mehrere Ausgänge auf die insgesamt **3 umlaufenden Terrassen mit insgesamt ca. 42,73 m<sup>2</sup>** 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 begehbare 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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>)
- 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