

1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 110

# Kaiserwasser Living!



Ihre Ansprechpartnerin

**Nadine Graf-Holzer**

Verkaufsleitung

n.graf-holzer@2living.at  
2living.at

## Kaiserwasser Living!



### Lage

Das Projekt KAISERWASSER LIVING in der Julius Payer Gasse 3 im 22ten Wiener Gemeindebezirk Kagran wird von der Fa 2LIVING ROHA Immobilien GmbH entwickelt. Es handelt sich um einen Baurechtsgrund des Stifts Klosterneuburg mit 100 Jahren Laufzeit und Option zur Verlängerung

### Beschreibung

#### Alle verfügbare Einheiten auf einen Blick:

##### **Erdgeschoß:**

Top 2: 55,66m<sup>2</sup> 50,66m<sup>2</sup> Garten - 3 Zimmer- Bauzins mtl.: € 212,83  
Top 3: 55,05m<sup>2</sup> 11,25m<sup>2</sup> Terrasse- 3 Zimmer- Bauzins mtl. € 209,55

##### **Obergeschoß:**

Top 5: 44,01m<sup>2</sup> - 6,67m<sup>2</sup> Balkon- 2 Zimmer- Bauzins mtl. € 150,62  
Top 6: 54,25m<sup>2</sup> - 9,86m<sup>2</sup> Balkon- 3 Zimmer - Bauzins mtl. € 199,73  
Top 7: 57,69m<sup>2</sup> - 9,88m<sup>2</sup> Balkon- 2 Zimmer - Bauzins mtl. € 199,73

##### **Dachgeschoß:**

Top 9: 79,76m<sup>2</sup> - 20,77m<sup>2</sup> Balkone - 3 Zimmer - Bauzins mtl. € 265,22  
Top 10: 78,06m<sup>2</sup> - 21,80m<sup>2</sup> Balkone- 3 Zimmer- Bauzins mtl. € 258,67

Julius Payer Gasse 7 | 1220 Wien | Tel.: +43 1 263 27 74 | E-Mail: office@2living.at | [www.2living.at](http://www.2living.at)

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 - Gartenwohnung auf 55m<sup>2</sup> mit Terrasse in der Morgensonne**

**TOP 3**

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 Kunsthartzeibputz

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

**Kaufpreis schlüsselfertig: € 422.900,--**

Für Anleger exkl. Steuer: € 368.835,--

Baurecht mtl.: € 209,55

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 55,05 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Gartenfläche:	ca. 50,92 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	2024
Kellerfläche:	ca. 3,68 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Terrassenfläche:	ca. 11,25 m <sup>2</sup>	Heizung:	Fußbodenheizung
Etage:	EG / Erdgeschoß	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	3	Lärmpegel:	Ruhelage
Bäder:	1	Erschließung:	vollerschlossen
WCs:	1	Bauart:	Neubau
Gärten:	1	Zustand:	Erstbezug
Keller:	1	Baujahr:	2024
Terrassen:	1	Ausrichtung:	Südosten
Stellplätze:	1		

## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung, Schallschutzfenster
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	WCs:	Toilette
Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Dusche
Befeuern:	Luftwärmepumpe	Stellplatzart:	Parkplatz
Belüftung:	Kühlung	Extras:	Gartennutzung, Rollstuhlgerecht, Fitnessraum
Balkon:	Nordostbalkon / -terrasse		

## Preisinformationen

Kaufpreis:	422.900,00 €	Preis für Anleger exkl. USt.: € 368.835,--	
		Baurecht mtl.: € 209,55	
		Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	1,8% inkl. USt vom Kaufpreis
		Provision:	Provision bezahlt der Abgeber.

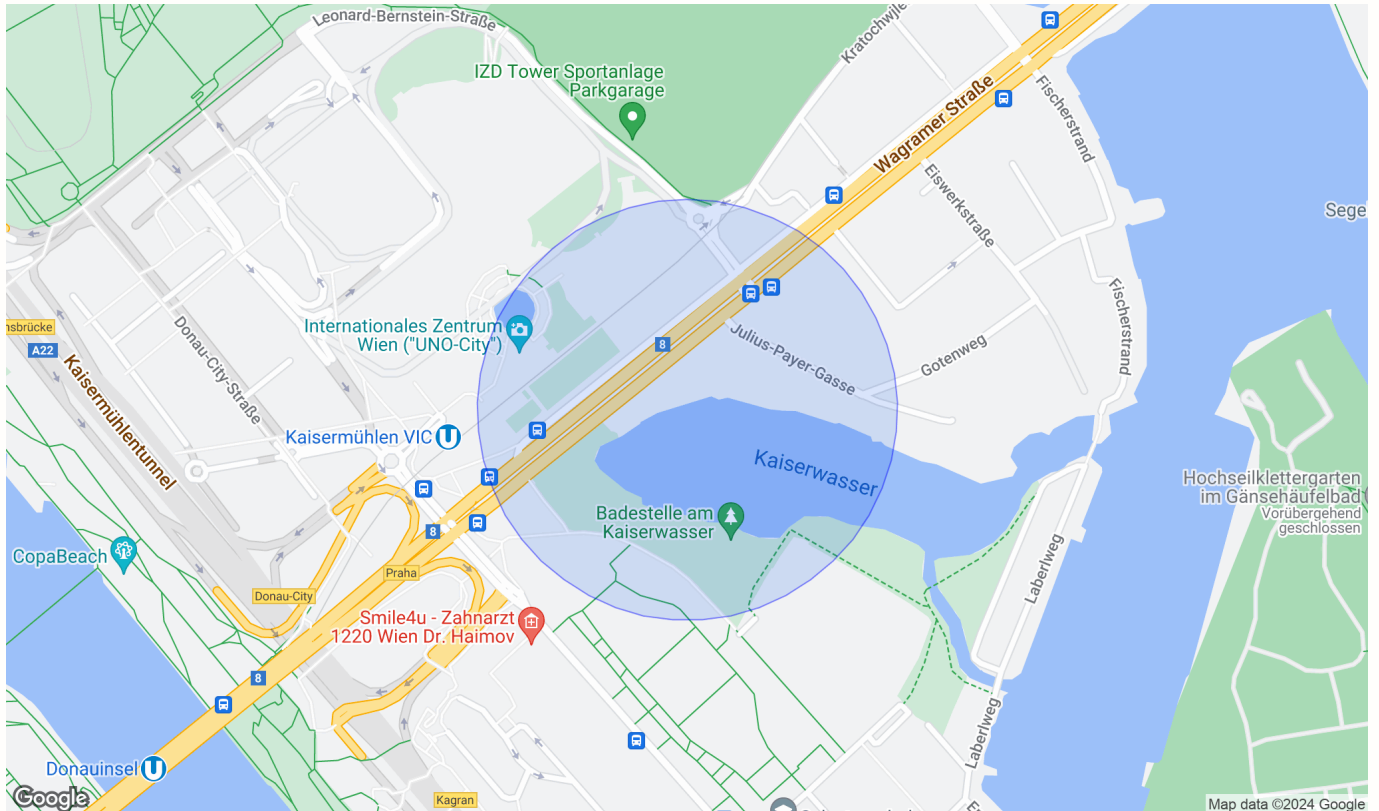
## Weitere Fotos





## Lage

1220 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	2.500 m
Krankenhaus	3.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	1.000 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	1.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.500 m
Höhere Schule	2.500 m

### Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Julius Payer Gasse 7 | 1220 Wien | Tel.: +43 1 263 27 74 | E-Mail: office@2living.at | [www.2living.at](http://www.2living.at)

Plan





Plan



## VERKAUFSUNTERLAGEN



Datum:  
21.09.2023

Plan

