

# Osteraktion! Gotthelf Living!



Ihre Ansprechpartnerin

**Nadine Graf-Holzer**

Verkaufsleitung

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

## Osteraktion! Gotthelf Living!



### Lage

Das Projekt Gotthelf Living wird in der Gotthelfgasse 6 im 22ten Wiener Gemeindebezirk Kagran von der Fa 2LIVING ROHA Immobilien GmbH entwickelt. Es handelt sich um Eigentum in Toplage. Dieses Projekt sticht besonders durch seine großzügige Balkone und Freiflächen hervor.

### Beschreibung

**Alle verfügbare Einheiten auf einen Blick:**

#### **Erdgeschoß:**

Top	1:	60m <sup>2</sup>	3 Zimmer	ca 118 m <sup>2</sup> Eigengarten	16 m <sup>2</sup> Terrasse	€ 458.900,--
Top	2:	47m <sup>2</sup>	2 Zimmer	ca 80 m <sup>2</sup> Eigengarten	15 m <sup>2</sup> Terrasse	€ 358.900,--

#### **Obergeschoß:**

Top	3:	74m <sup>2</sup>	3 Zimmer		15m <sup>2</sup> Terrasse / Loggia	€ 568.900,--
Top	4:	81m <sup>2</sup>	3 Zimmer		13m <sup>2</sup> Terrasse / Loggia	€ 598.900,--

### 1. Dachgeschoß

Top	5:	53m <sup>2</sup>	2 Zimmer		17m <sup>2</sup> Terrasse / Loggia	€ 458.900,--
Top	6:	50m <sup>2</sup>	2 Zimmer		14m <sup>2</sup> Terrasse / Loggia	€ 438.900,--

### 2. Dachgeschoß

Top	7:	64m <sup>2</sup>	2 Zimmer		22m <sup>2</sup> Terrasse / Loggia	€ 648.900,--
-----	----	------------------	----------	--	--	--------------

**Osterzucker! € 10.000,- geschenkt bei Kauf einer Wohnung - für Ihre Traumküche.**  
**Bei diesem Projekt gilt unsere Osterzuckerl Aktion bis Ende April 2024.**

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

Leben ohne Verzicht- 2 Living, zentral gelegen - befindet sich in Donaustadt, diese einmalige Gartenwohnung auf Eigengrund. Neckisch wird dieser Bezirk Wiens Transdanubien (Land jenseits der Donau) genannt. Aufgrund seiner Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie einer Vielzahl an Erholungsgebieten ist dieser Bezirk unter Wohnungssuchenden sehr beliebt.

Die U-Bahn-Station „Aspern, Aspernstraße“ der Linie U2 ist nur 400m entfernt und in unter 6 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. Zusätzlich wird ab dem 1. Dachgeschoß bzw. Penthouse mit **einer Klimaanlage mit Splitgeräten** für frischen Wind an heißen Tagen gesorgt.

**2 Living, mehr als nur wohnen, nimm dir Zeit zu leben - 2 Zimmer auf 72 m<sup>2</sup> und 24 m<sup>2</sup> Balkon /**

**TOP 7 - Penthouse**

Das Wohnbauprojekt **Gotthelfgasse 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 mit Raffstore elektrisch**
- **Außergewöhnliche Architektur durch großzügige Verglasungsflächen**
- **zusätzliche Kühlung durch Klimaanlage mit Splitgeräten ab 1. Dachgeschoß**
- **Echtholz Parkett**
- **Feinsteinzeugfliesen in Großformat 60x60 (Boden)**
- **PKW Tiefgaragenplatz (separate Kaufmöglichkeit)**
- **Grünruhelage**
- **Terrasse mit Außenwasseranschluss**
- **Feinsteinzeugboden auf Terrasse**
- **Walk In Dusche**
- **Abstellraum**
- **Kunststoff- Alu Fenster 3 Fach verglast**
- **Briefkasten**
- **Video- Gegensprechanlage**
- **Vollwärmeschutzfassade mit Kunstharzreibputz**

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

**Kaufpreis schlüsselfertig: € 648.900,--**

**Tief-Garagenstellplatz: €38.000,--**

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 63,5 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Balkonfläche:	ca. 21,74 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	2024
Etage:	1. DG / 1. Dachgeschoss	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Zimmer:	2	Heizung:	Fußbodenheizung
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
Balkone:	1	Erschließung:	vollerschlossen
Garagen:	1	Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2023
		Ausrichtung:	Südosten
		Energieausweis	
		HWB:	<b>B</b> 33,9 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>A</b> 0,73

## Ausstattung

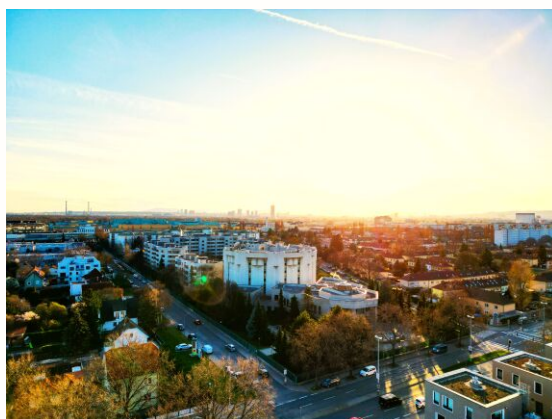
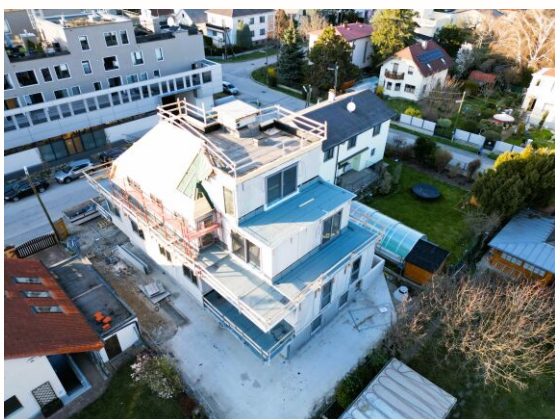
Bauweise:	Massiv	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung, Schallschutzfenster
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	WCs:	Toilette
Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne
Befeurung:	Luftwärmepumpe	Stellplatzart:	Tiefgarage
Belüftung:	Kühlung	Extras:	Abstellraum, Rollstuhlgerecht
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse		

## Preisinformationen

Kaufpreis:	648.900,00 €	Tiefgaragenstellplatz für € 38.000,- erwerbbar	
		Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	1,8% inkl. USt vom Kaufpreis
		Provision:	Provision bezahlt der Abgeber.

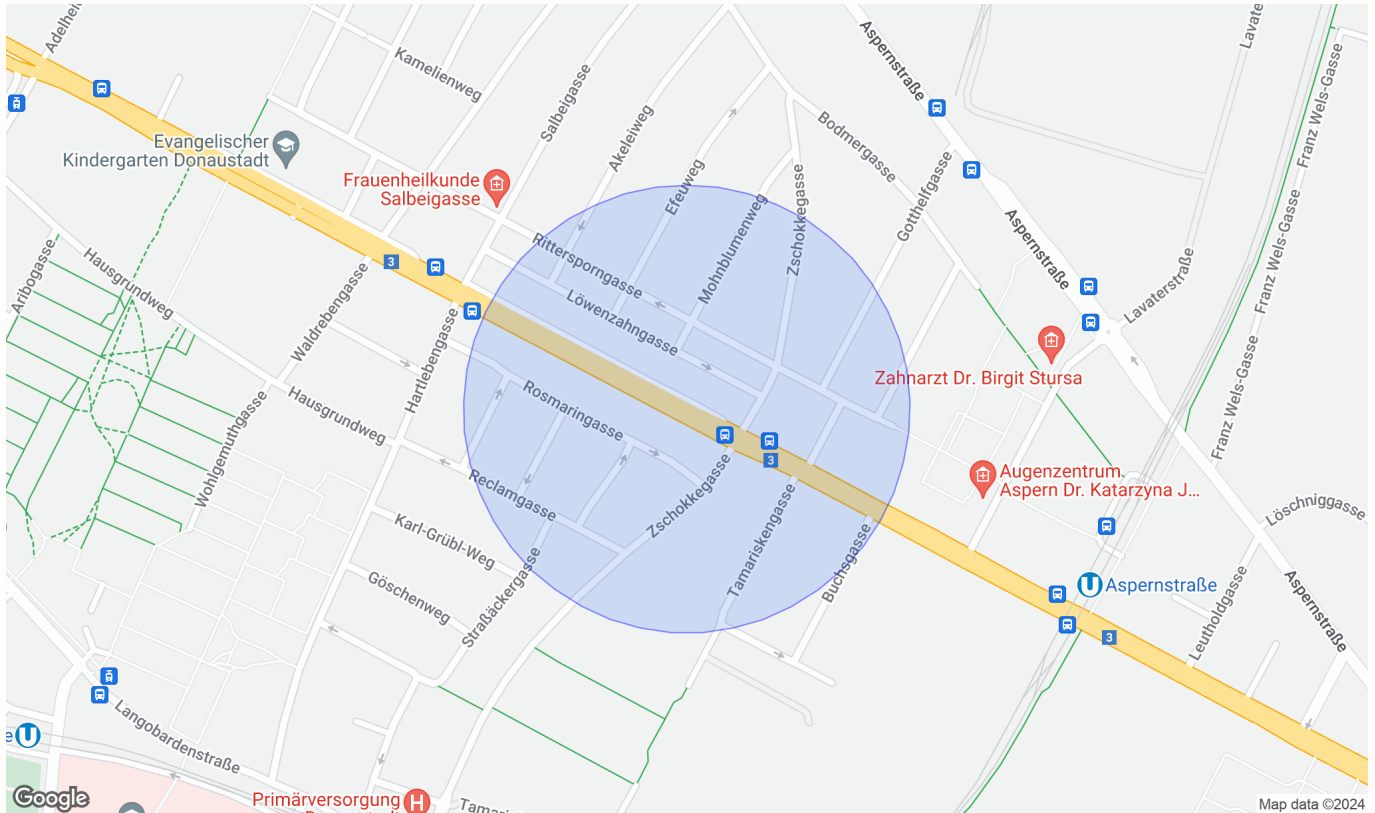


## Weitere Fotos



# Lage

1220 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	1.000 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	2.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	500 m
Universität	3.000 m
Höhere Schule	3.000 m

### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



# Plan



**2LIVING ROHA IMMOBILIEN GMBH**  
Julius-Payer-Gasse 7, 1220 Wien  
+43 (1) 263 27 74, +43 (0) 664 161 94 29



**WOHNHAUSANLAGE**  
**Gotthelfgasse 6, 1220 Wien**  
**Top 7**      **2. DG**

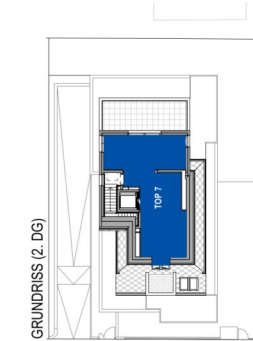
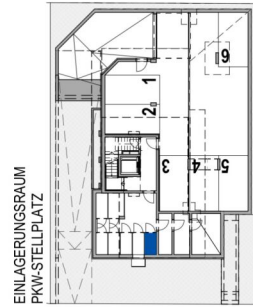
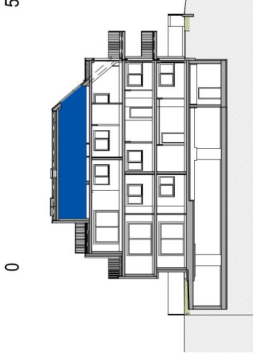
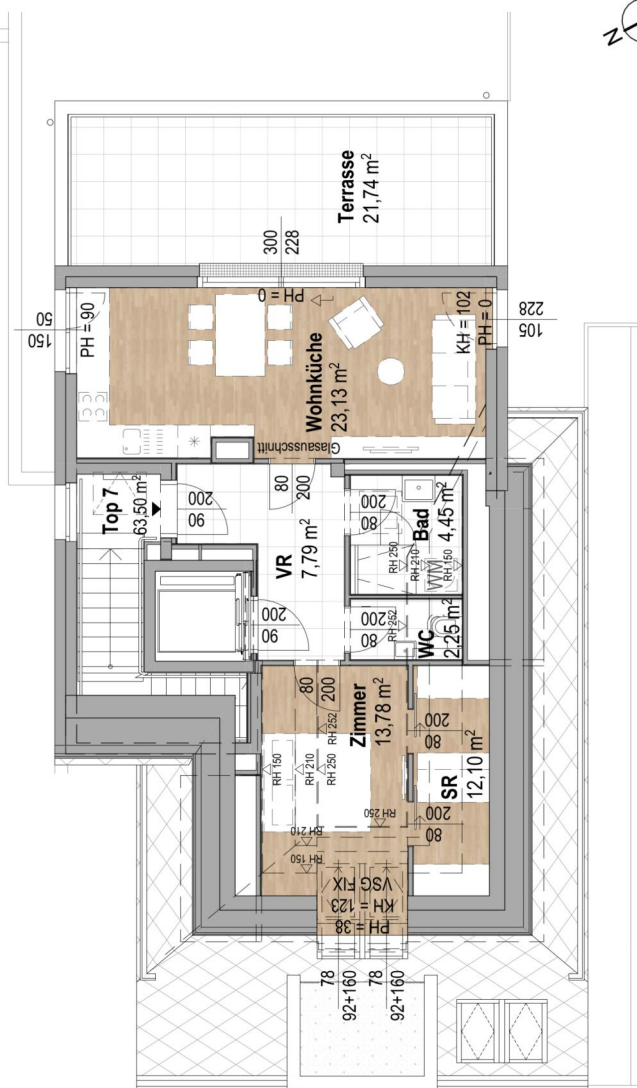
Wohnnutzfläche	7,79 m <sup>2</sup>
Vorraum (VR)	4,45 m <sup>2</sup>
Bad	2,25 m <sup>2</sup>
WC	23,13 m <sup>2</sup>
Wohnküche	13,78 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,10 m <sup>2</sup>
Schrankraum (SR)	63,50 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>21,74 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	2,13 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum (UG)	

**VORABZUG 06.04.2023**  
PLANGRUNDLAGE: POLIERPLÄNE INDEX A

Datum: 06.04.2023

Architektur:  
**SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH**

**Top 7**      **1/1**



a) Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr. b) Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten. c) Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet. d) Fenstermasse sind Architekturfurichen. e) Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundaussstattung. f) Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

Plan



**2LIVING ROHA IMMOBILIEN GMBH**  
Julius-Payer-Gasse 7, 1220 Wien  
+43 (1) 263 27 74, +43 (0) 664 161 94 29



**WOHNHAUSANLAGE**  
**Gotthelfgasse 6, 1220 Wien**

**GRUNDRISS**  
**UNTERGESCHOSS**

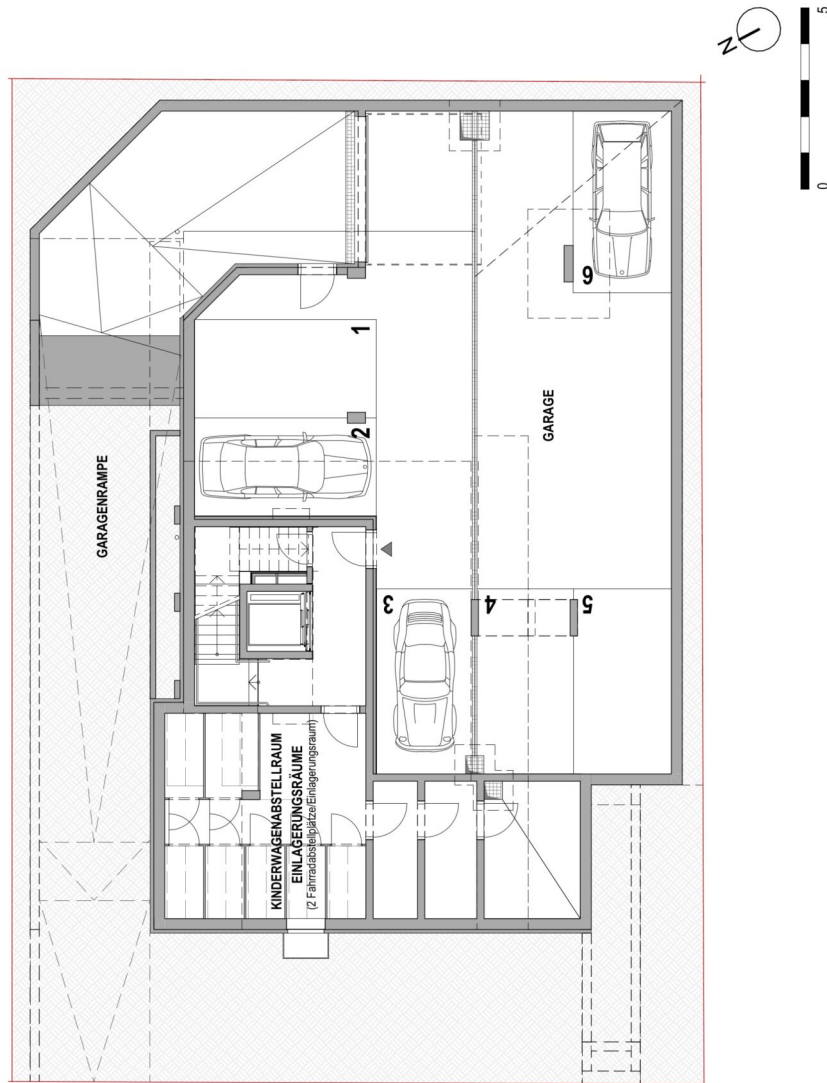
**VORABZUG 06.04.2023**  
PLANGRUNDLAGE: POLIERPLÄNE INDEX A

Datum: 06.04.2023

Architektur:

**SYMBIOS**ARCHITEKTUR ZT GMBH

**Übersichtsplan UG**



a) Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr. b) Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten. c) Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet. d) Fenstermaße sind Architekturflichten. e) Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundaussstattung. f) Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

# Plan

