

1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 116

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: 55,66m² 50,66m² Garten - 3 Zimmer- Bauzins mtl.: € 212,83
Top 3: 55,05m² 11,25m² Terrasse- 3 Zimmer- Bauzins mtl. € 209,55

Obergeschoß:

Top 5: 44,01m² - 6,67m² Balkon- 2 Zimmer- Bauzins mtl. € 150,62
Top 6: 54,25m² - 9,86m² Balkon- 3 Zimmer - Bauzins mtl. € 199,73
Top 7: 57,69m² - 9,88m² Balkon- 2 Zimmer - Bauzins mtl. € 199,73

Dachgeschoß:

Top 9: 79,76m² - 20,77m² Balkone - 3 Zimmer - Bauzins mtl. € 265,22
Top 10: 78,06m² - 21,80m² 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

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 - Penthouse auf 80m² mit zwei Terrassen

[TOP 9](#)

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 Kunstharzreibputz
- **Klimaanlage in den Aufenthaltsräumen**
- **hochwertige Terrassenbeläge aus Feinsteinzeug**

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

Kaufpreis schlüsselfertig: € 699.900,--

Für Anleger exkl. Steuer: € 617.311,80

Baurecht mtl.: € 265,22

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 79,76 m ²	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Kellerfläche:	ca. 4,13 m ²	Beziehbar:	2024
Balkonfläche:	ca. 20,77 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
		Heizung:	Fußbodenheizung
Etage:	1. DG / Dachgeschoß		
Zimmer:	3	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
WCs:	1	Erschließung:	vollerschlossen
Keller:	1	Bauart:	Neubau
Balkone:	2	Zustand:	Erstbezug
Stellplätze:	1	Baujahr:	2024

Ausstattung

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

Preisinformationen

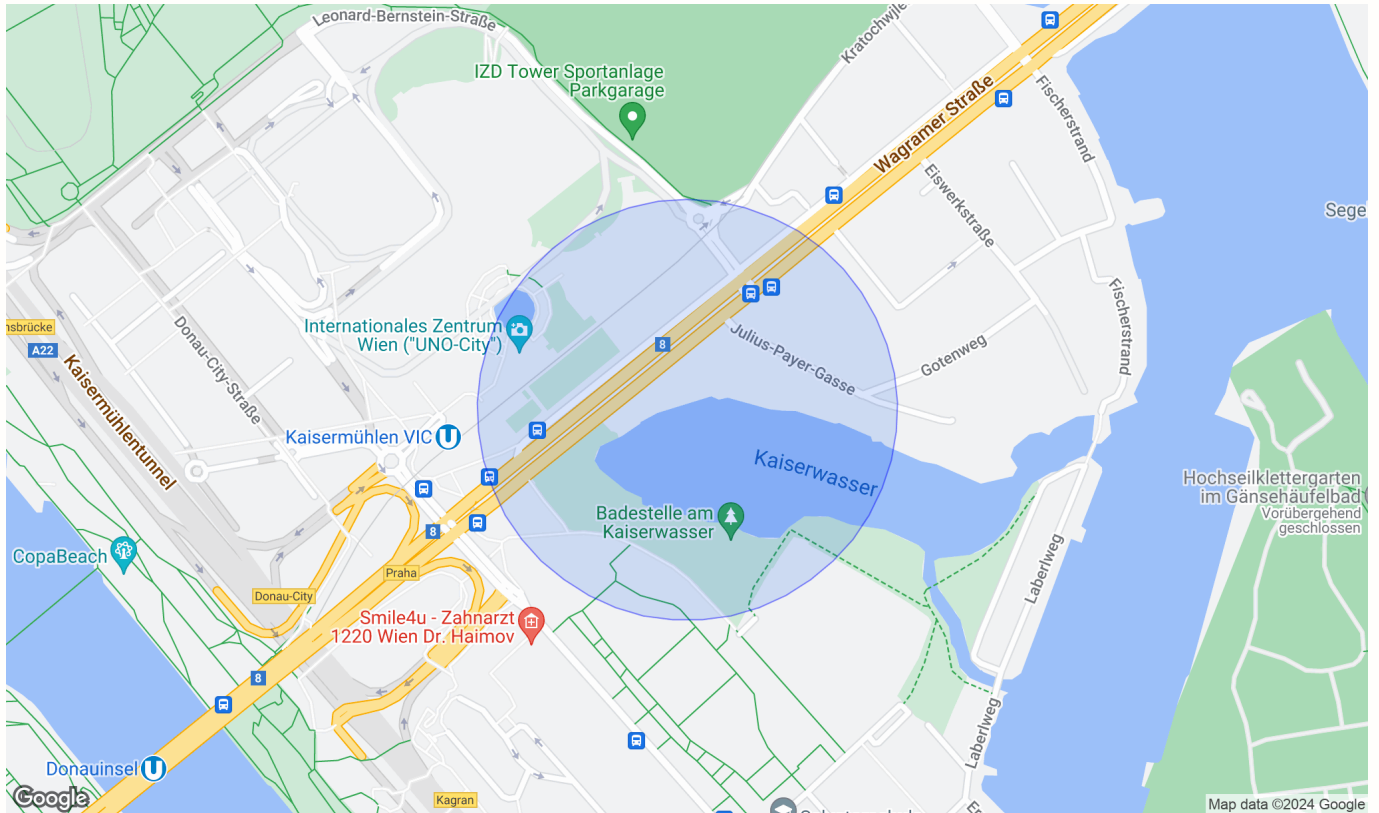
Kaufpreis:	699.900,00 €	Preis für Anleger exkl. USt.: € 617.311,80
		Baurecht mtl.: € 265,22
		Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
		Grunderwerbsteuer: 3,5 %
		Vertragserrichtungskosten: 1,8% inkl. USt vom Kaufpreis
		Provision: Provision bezahlt der Abgeber.

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

Plan



Plan



VERKAUFSUNTERLAGEN



Datum:
21.09.2023

Plan

