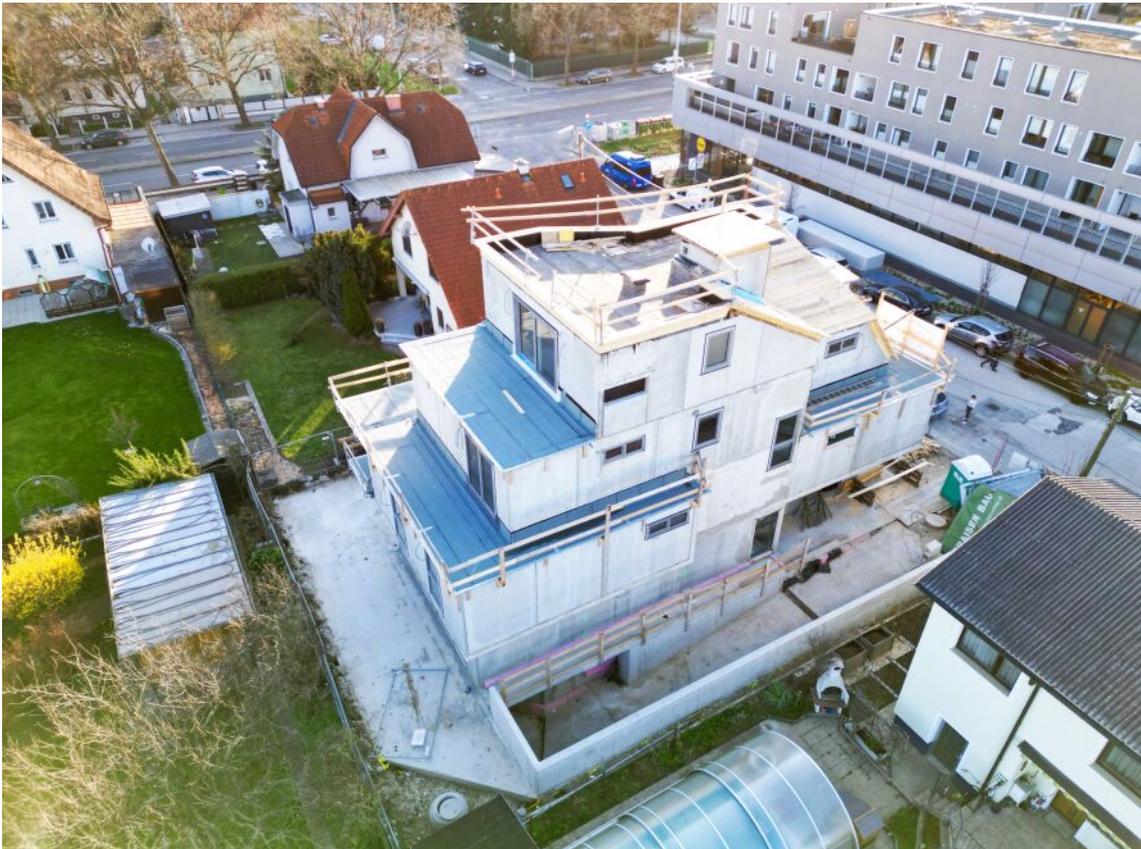


Gotthelfgasse 6, 1220 Wien | Objektnummer: 58

Gotthelf Living!



Ihre Ansprechpartnerin

Nadine Graf-Holzer

Verkaufsleitung

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

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

Die Liegenschaft – zentral gelegen - befindet sich in **Donaustadt**, einem der attraktivsten Stadtviertel Wiens, neckisch Transdanubien (Land jenseits der Donau) genannt welches aufgrund seiner Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie einer **Vielzahl an Erholungsgebieten in unmittelbarer Umgebung** sehr beliebt ist.

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!

Die **ruhige Umgebung ist nur einen Sprung vom Grünen entfernt**. Sie bietet insbesondere mit den vielen im Umkreis situierten Badegelegenheiten wie dem Gänsehäufel, der **Donaustadt**, Badeteich Hirschstetten, dem Kaiserwasser, der Seestadt, **der alten und der neuen Donau**, der Donauinsel viel Zeit und Raum um zu entspannen. Nicht zu vergessen die weiteren Sehenswürdigkeiten und **Erholungsgebiete** wie etwa die Blumengärten Hirschstetten. Einige Orte **fußläufig** erreichbar, andere wunderbar über den öffentlichen Verkehr. 2 Living ermöglicht den Wohnraum mitten in der Stadt. Für Shopping Liebhaber, bietet sich das **Donauzentrum** hervorragend an, welches mit guter Anbindung per Auto in 8 Minuten und per Bus in 15 Minuten erreichbar ist.

[Wien lädt ein als Weltstadt in unmittelbarer Nähe, Wien darf und soll erlebt werden, kennenlernen ist also](#)

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

Programm in dieser facettenreichen Stadt.

Das Wohnhaus wird in Massivbauweise errichtet und besteht aus **4 Geschoßen mit 7 Wohneinheiten** sowie einer **Tiefgarage**. Die Wohnungen im Erdgeschoß verfügen über einen **Eigengarten**, die Wohnungen ab Obergeschoß **großzügige Terrassen- oder Loggiaflächen**.

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.

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**
- **Badewanne**
- **Walk In Dusche**
- **Abstellraum**
- **Kunststoff- Alu Fenster 3 Fach verglast**
- **Briefkasten**
- **Video- Gegensprechanlage**
- **Vollwärmeschutzfassade** mit Kunstharzreibputz
- **Lift ins Penthouse - privat**

Eckdaten

Nutzungsart: Wohnen, Anlage
Beziehbar: 2024
Eigentumsform: Wohnungseigentum

Lagebewertung: sehr gut
Lärmpegel: Ruhelage
Bauart: Neubau
Zustand: Erstbezug
Baujahr: 2023

Energieausweis
HWB: **B** 33,9 kWh/m²a
fGEE: **A** 0,73

Preisinformationen

Kaufpreis: auf Anfrage Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
 Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Einheiten

Objektnr.	Top	Stockwerk	Zimmer	Wohnfläche	Freifläche	Kaufpreis	Status
60	1	EG	3	60,08 m ²	Garten: 118,73 m ² Terrasse: 15,55 m ²	458.900,00 €	verfügbar
63	3	1. Etage	3	74,27 m ²	Balkon: 14,94 m ²	568.900,00 €	Vertragserrichtung
64	4	1. Etage	3	80,88 m ²	Balkon: 12,41 m ²	598.900,00 €	verfügbar
65	5	1. DG	2	53,12 m ²	Balkon: 17,04 m ²	458.900,00 €	verfügbar
66	6	1. DG	2	50,1 m ²	Balkon: 13,96 m ²	438.900,00 €	verfügbar
67	7	1. DG	2	63,5 m ²	Balkon: 21,74 m ²	599.900,00 €	verfügbar

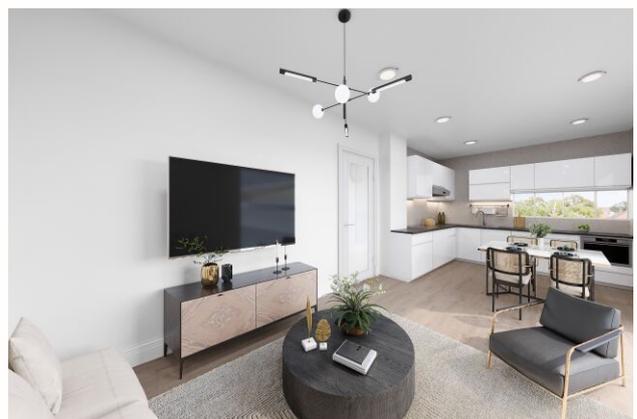
Weitere Fotos



Top 6 Virtual Homestaging



Top 7 Virtual Homestaging



Top 7 Virtual Homestaging

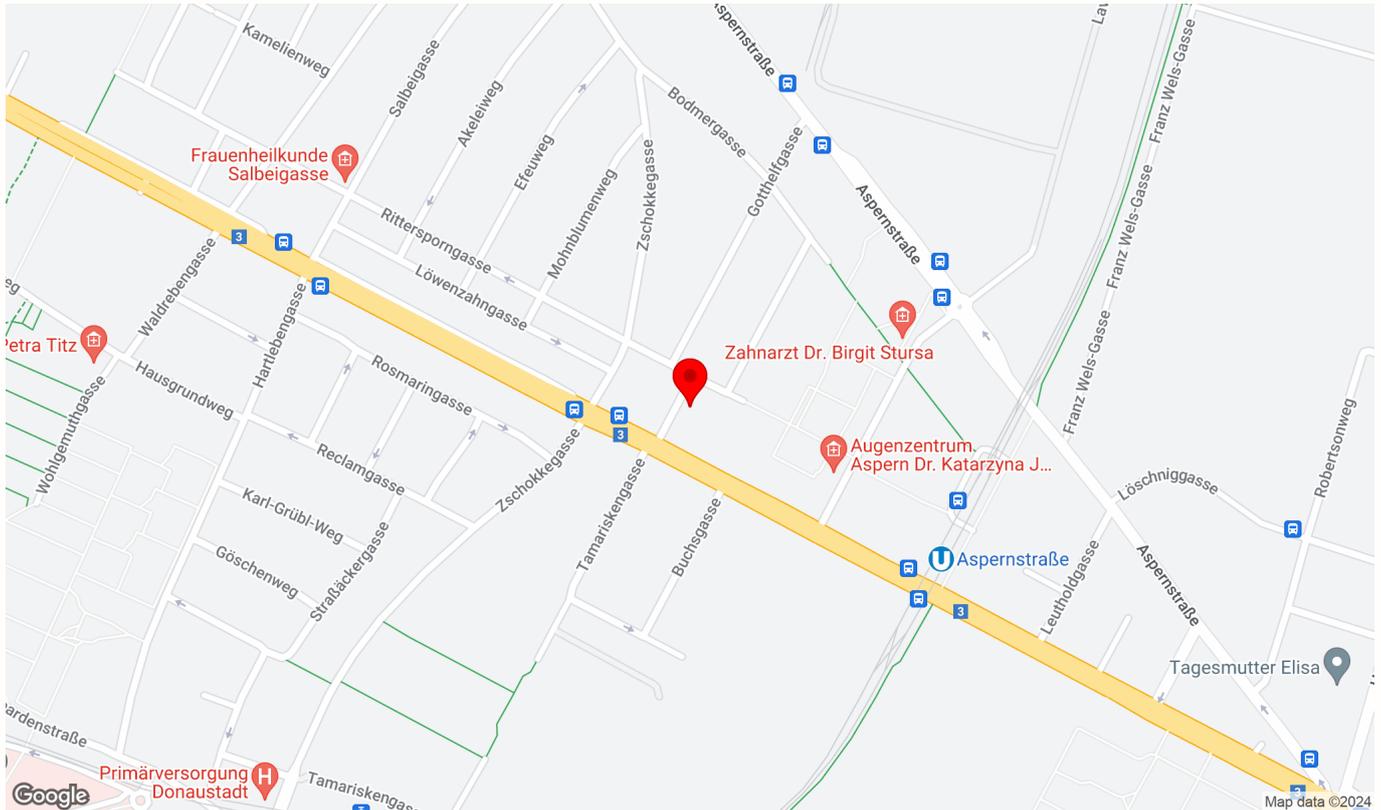


Top 5 Virtual Homestaging



Lage

Gotthelfgasse 6, 1220 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	200 m
Apotheke	300 m
Klinik	675 m
Krankenhaus	675 m

Nahversorgung

Supermarkt	75 m
Bäckerei	375 m
Einkaufszentrum	2.025 m

Verkehr

Bus	100 m
U-Bahn	350 m
Straßenbahn	600 m
Bahnhof	350 m
Autobahnanschluss	1.575 m

Kinder & Schulen

Schule	550 m
Kindergarten	350 m
Universität	2.875 m
Höhere Schule	2.800 m

Sonstige

Bank	275 m
Geldautomat	275 m
Post	275 m
Polizei	850 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

LAGEPLAN

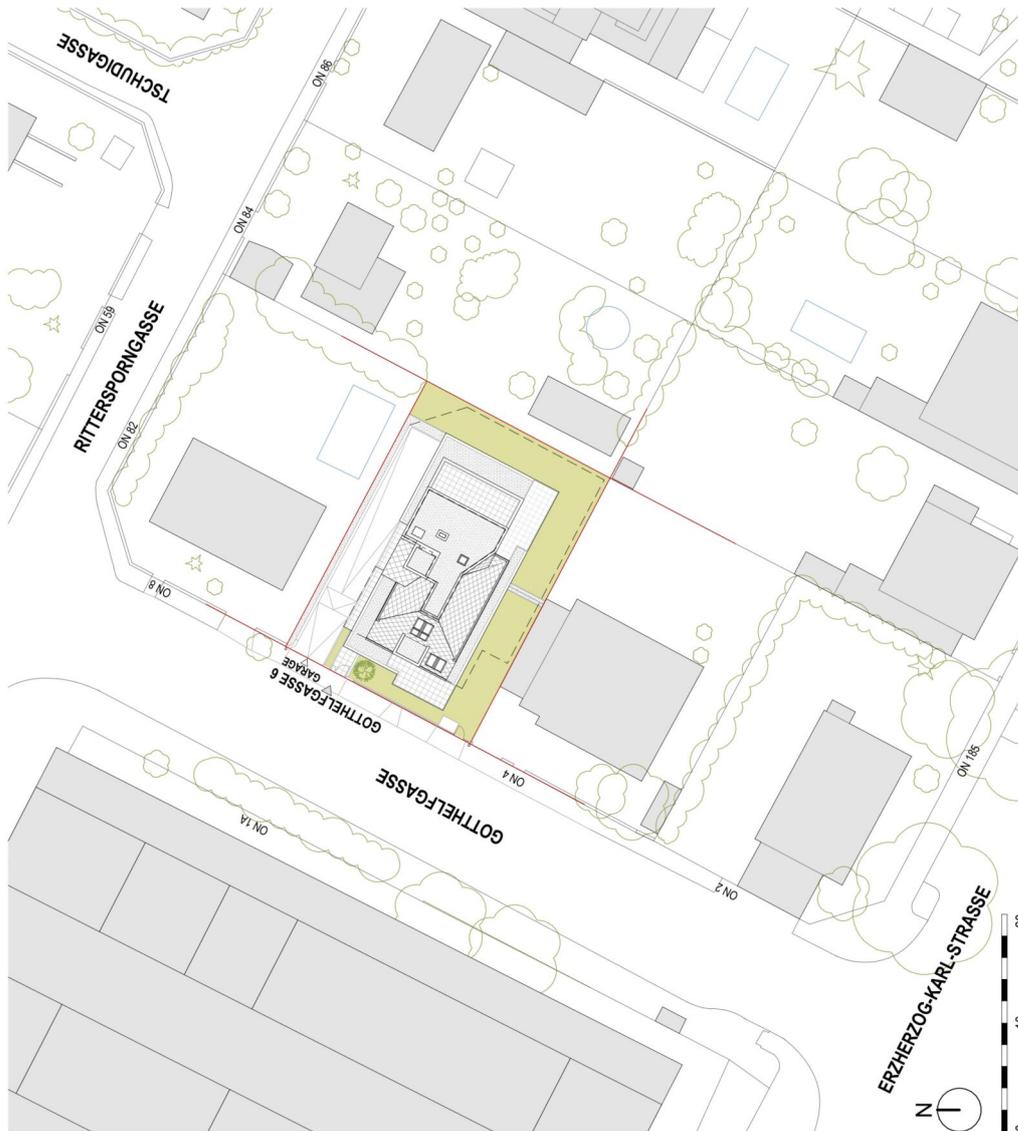
VORABZUG 06.04.2023
PLANGRUNDLAGE: POLIERPLANE INDEX A

Datum: 06.04.2023

Architektur:

SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH

Lageplan



a) Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr. b) Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten. c) Dieser Plan ist zur Antieftung von Einbaumöbeln nicht geeignet. d) Fenstermaße sind Architekturfichten. 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
Top 1 **EG**

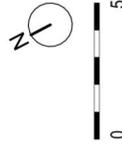
ÜBERSICHT

VORABZUG 06.04.2023
PLANGRUNDLAGE: POLIERPLÄNE INDEX A

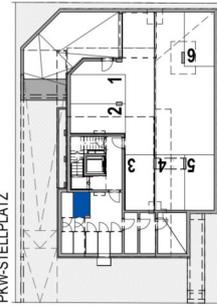
Datum: 06.04.2023

Architektur:
SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH

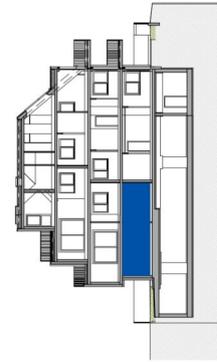
Top 1 **1/2**



GRUNDRISS (EG)



EINLAGERUNGSRAUM
PKW-STELLPLATZ



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 Architekturlinien. 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
Top 4 1. OG**

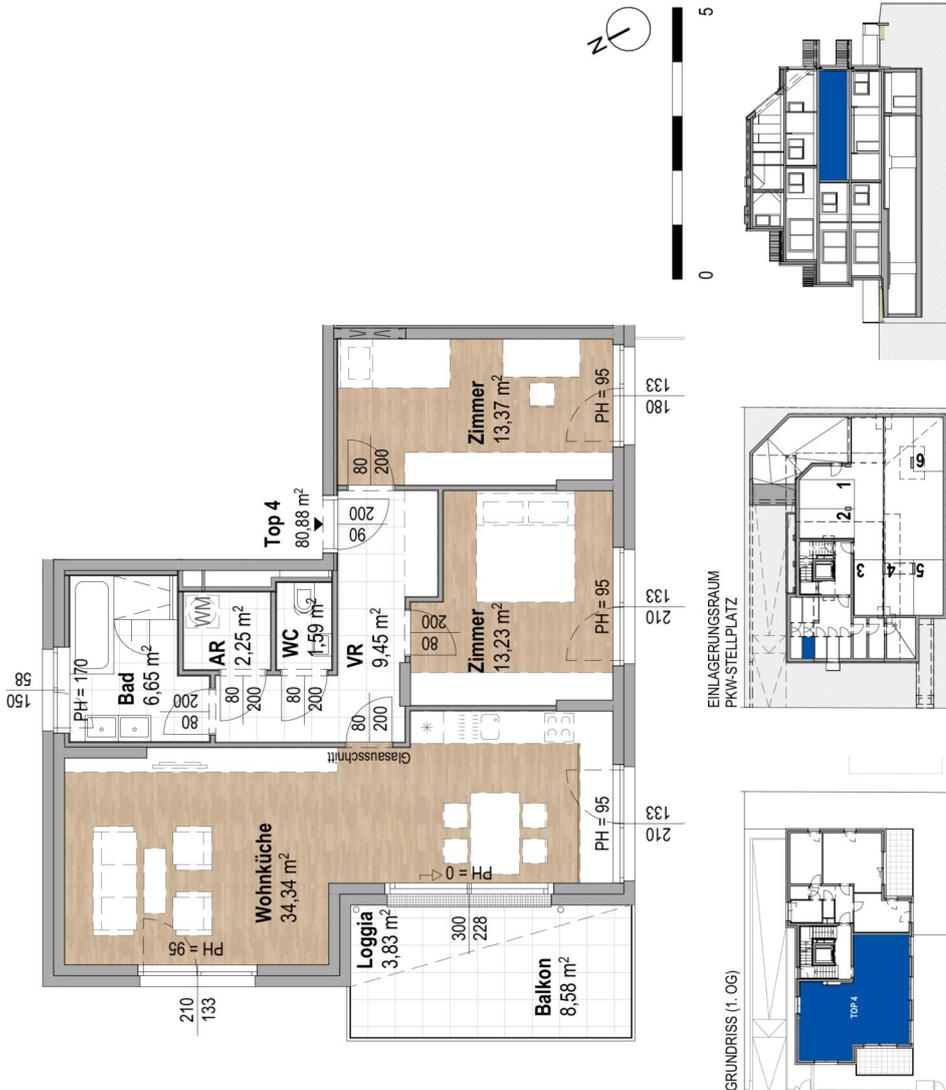
Wohnnutzfläche	9,45 m ²
Vorraum (VR)	2,25 m ²
Abstellraum (AR)	6,65 m ²
Bad	1,59 m ²
WC	34,34 m ²
Wohnküche	13,23 m ²
Zimmer	13,37 m ²
SUMME	80,88 m ²
Loggia	3,83 m ²
Balkon	8,58 m ²
Einlagerungsraum (UG)	2,13 m ²

VORABZUG 06.04.2023
PLANGRUNDLAGE: POLIERPLÄNE INDEX A

Datum: 06.04.2023

Architektur:
SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH

Top 4 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 Architekturlinien. 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
Top 5 **1. DG**

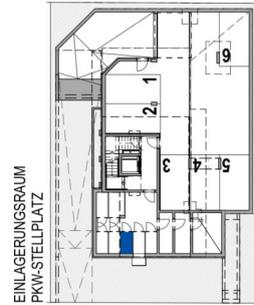
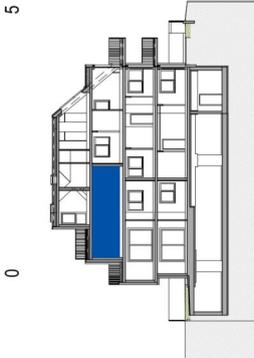
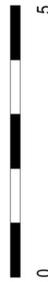
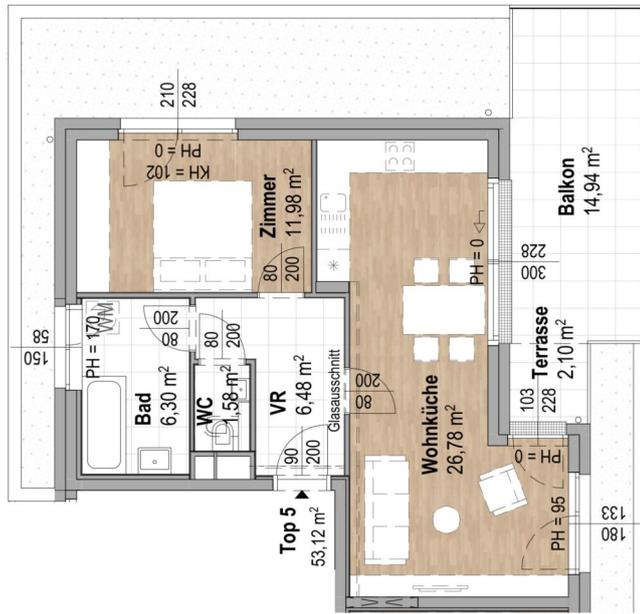
Wohnnutzfläche	6,48 m ²
Vorraum (VR)	6,30 m ²
Bad	1,58 m ²
WC	26,78 m ²
Wohnküche	11,98 m ²
Zimmer	53,12 m ²
SUMME	14,94 m²
Balkon	2,10 m ²
Terrasse	2,13 m ²
Einlagerungsraum (UG)	

VORABZUG 06.04.2023
PLANGRUNDLAGE: POLIERPLÄNE INDEX A

Datum: 06.04.2023

Architektur:
SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH

Top 5 **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
Top 6 **1. DG**

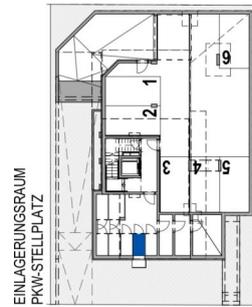
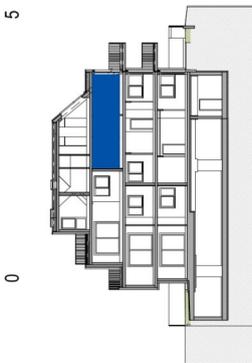
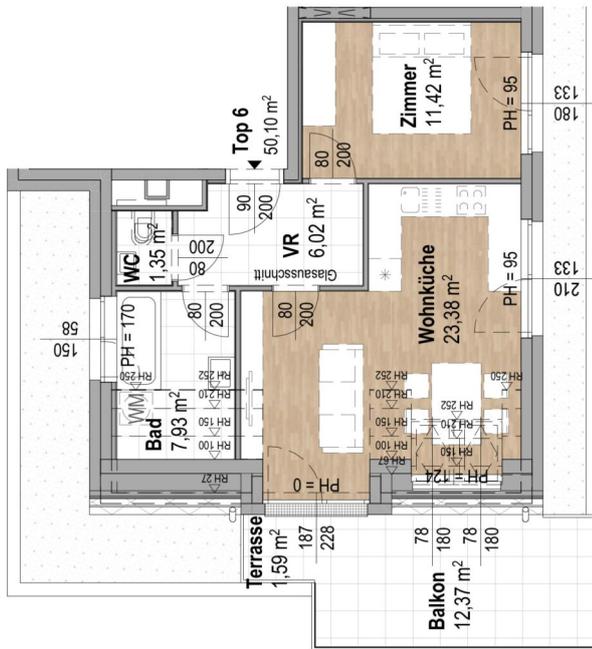
Wohnnutzfläche	50,10 m ²
Vorraum (VR)	6,02 m ²
Bad	7,93 m ²
WC	1,35 m ²
Wohnküche	23,38 m ²
Zimmer	11,42 m ²
SUMME	50,10 m²
Balkon	12,37 m ²
Terrasse	1,59 m ²
Einlagerungsraum (UG)	2,13 m ²

VORABZUG 06.04.2023
PLANGRUNDLAGE: POLIERPLÄNE INDEX A

Datum: 06.04.2023

Architektur:
SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH

Top 6 **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 Architekturflichten. e) Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung. 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
Top 7 **2. DG**

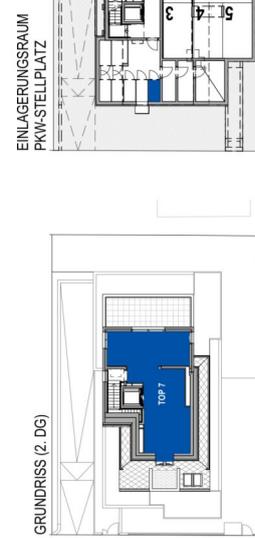
Wohnnutzfläche	7,79 m ²
Vorraum (VR)	4,45 m ²
Bad	2,25 m ²
WC	23,13 m ²
Wohnküche	13,78 m ²
Zimmer	12,10 m ²
Schrankraum (SR)	63,50 m ²
SUMME	21,74 m²
Terrasse	2,13 m ²
Einlagerungsraum (UG)	

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 Architekturflichten. e) Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung. 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

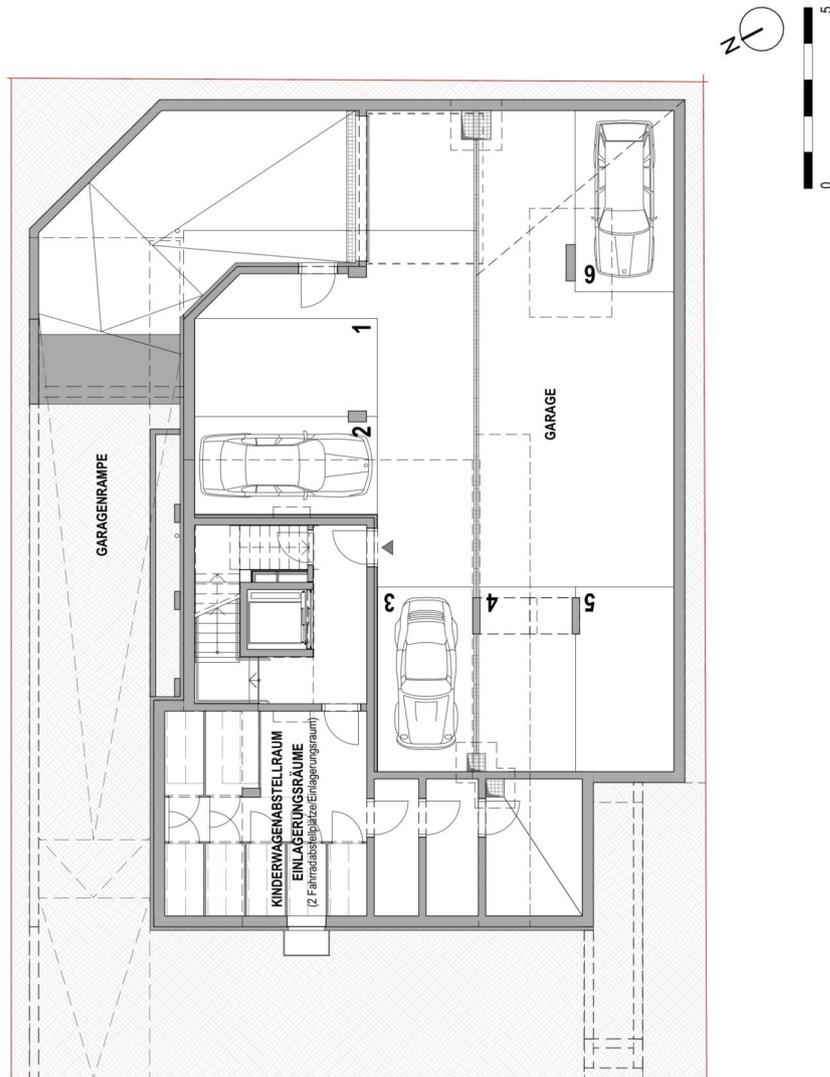
VORABZUG 06.04.2023
PLANGRUNDLAGE: POLIERPLÄNE INDEX A

Datum: 06.04.2023

Architektur:

SYMBIOSARCHITEKTUR 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.