

# Erzherzog 4Living | Ziegelmassive Doppelhaushälfte in Kagran | Haus 2 Top 2



Ihre Ansprechpartnerin

**Nadine Graf-Holzer**

Verkaufsleitung

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

# Erzherzog 4Living | Ziegelmassive Doppelhaushälfte in Kagran | Haus 2 Top 2

## Lage

Das Projekt, bestehend aus zwei Doppelhäusern, also insgesamt 4 Wohneinheiten wird in der Erzherzog-Karl Straße 36, im 22ten Wiener Gemeindebezirk Floridsdorf von der Fa. 2LIVING ROHA Immobilien GmbH entwickelt und gebaut. Es handelt sich um einen Baurechtsgrund des Stifts Klosterneuburg mit 100 Jahren Laufzeit mit der Option zur Verlängerung.

Dieses exklusive Doppelhaus-Projekt liegt in der begehrten Erzherzog-Karl-Straße 36, im Herzen von Kagran (22. Wiener Gemeindebezirk). Die Umgebung überzeugt mit einer perfekten Mischung aus urbanem Leben und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten in der Natur.

Die Nähe zum Donauzentrum, Donauinsel, Strandbad, Donaustädter Bad sowie zur Alten Donau und dem Donaupark bietet Erholung und Sportmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung durch die nahegelegene U1 sowie den Bus 93A – die Wiener Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar.

## Beschreibung

**Das Projekt:** Hier entstehen zwei Doppelhäuser mit vier Wohneinheiten in hochwertiger **Ziegelmassivbauweise**. Jede Einheit erstreckt sich über ein **Erdgeschoss** und ein **Obergeschoss** und verfügt über einen **privaten Garten** sowie einen **KFZ-Stellplatz**. Die nachhaltige und ökologische Bauweise mit einem **38 cm gedämmten Ziegelmauerwerk** und einer **Edelputzfassade** sorgt für ein perfektes Wohnklima.

## Wichtige Highlights:

- **Energieeffizienz:** Modernste **Luft-Wärmepumpen** für Heizung und Warmwasser in Kombination mit **Fußbodenheizung** sparen Betriebskosten und bieten umweltfreundliches Wohnen.
- **Sommerliche Kühlung:** Dank der passiven Kühlfunktion der Wärmepumpe wird eine angenehme Reduktion der Raumtemperatur um 2-3 Grad gewährleistet.
- **Hochwertige Fenster: Kunststoff-Alu-Fenster** mit 3-fach Isolierverglasung und elektrische Rollläden schützen vor Lärm und Kälte.
- **Luxuriöse Ausstattung:** Großformatige **60x60 Feinsteinzeugfliesen** und edles **Parkett** verleihen den Innenräumen ein modernes und stilvolles Ambiente.

Für zusätzliche Behaglichkeit sorgt in den Badezimmern ein **elektrischer Handtuchheizkörper**. Optional können Sie einen **Zusatzkamin** für feste Brennstoffe einbauen lassen.

**Zusammenfassung:** Dieses einmalige Doppelhaus bietet durchdachtes Design, hochwertige Ausstattung und eine unschlagbare Lage im Grünen. Profitieren Sie von den Vorteilen einer Weltstadt und genießen Sie dennoch den Luxus eines naturnahen, energieeffizienten Zuhauses.

Starten Sie jetzt Ihr neues Leben in Kagran – hier treffen Wohnkomfort und Lebensqualität aufeinander!

**Kaufpreis Schlüsselfertig: € 649.900,- | Belagsfertig: € 622.900,- | Bauzins: ca. € 350,- monatlich**

## Eckdaten

|                    |                           |                  |                 |
|--------------------|---------------------------|------------------|-----------------|
| Grundstücksfläche: | ca. 167,21 m <sup>2</sup> | Nutzungsart:     | Wohnen          |
| Wohnfläche:        | ca. 100,1 m <sup>2</sup>  | Schlüsselfertig: | Ja              |
| Gartenfläche:      | ca. 67,67 m <sup>2</sup>  | Beziehbar:       | 2025            |
| Terrassenfläche:   | ca. 10 m <sup>2</sup>     | Eigentumsform:   | Baurecht        |
|                    |                           | Heizung:         | Fußbodenheizung |
| Zimmer:            | 4                         |                  |                 |
| Bäder:             | 1                         | Lagebewertung:   | sehr gut        |
| WCs:               | 2                         | Lärmpegel:       | Ruhelage        |
| Abstellräume:      | 1                         | Erschließung:    | vollerschlossen |
| Gärten:            | 1                         | Bauart:          | Neubau          |
| Terrassen:         | 1                         | Zustand:         | Erstbezug       |
| Stellplätze:       | 1                         | Baujahr:         | 2025            |

## Ausstattung

|              |                                    |          |   |
|--------------|------------------------------------|----------|---|
| Bauweise:    | Massiv, Ziegel                     | Balkon:  | Südbalkon / -terrasse                     |
| Dachform:    | Flachdach                          | Fenster: | Außenliegender<br>Sonnenschutz, Rollläden |
| Ausbaustufe: | Schlüsselfertig mit<br>Bodenplatte | Bad:     | Bad mit Fenster, Dusche                   |
| Boden:       | Fliesen, Parkett                   | Extras:  | U-Bahn-Nähe, Abstellraum                  |
| Befeurung:   | Luftwärmepumpe, Wasser-<br>Elektro |          |   |

## Preisinformationen

|            |              |  |
|------------|--------------|--|
| Kaufpreis: | 649.900,00 € | Bauzins € 350,- mtl. Laufzeit 100 Jahre.<br>Belagsfertige Ausführung ebenfalls mögl. € 622.900,- |
|            |              | Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %  |
|            |              | Grunderwerbsteuer: 3,5 %   |
|            |              | Vertragserrichtungskosten: 1,5% exkl. Ust.   |
|            |              | Provision: Provision bezahlt der Abgeber.  |

## Weitere Fotos



## Lage

Erzherzog-Karl-Straße 36/2/2, 1220 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 300 m   |
| Apotheke    | 575 m   |
| Klinik      | 1.675 m |
| Krankenhaus | 2.725 m |

### Nahversorgung

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Supermarkt      | 475 m |
| Bäckerei        | 625 m |
| Einkaufszentrum | 675 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 25 m    |
| U-Bahn            | 800 m   |
| Straßenbahn       | 50 m    |
| Bahnhof           | 800 m   |
| Autobahnanschluss | 1.550 m |

### Kinder & Schulen

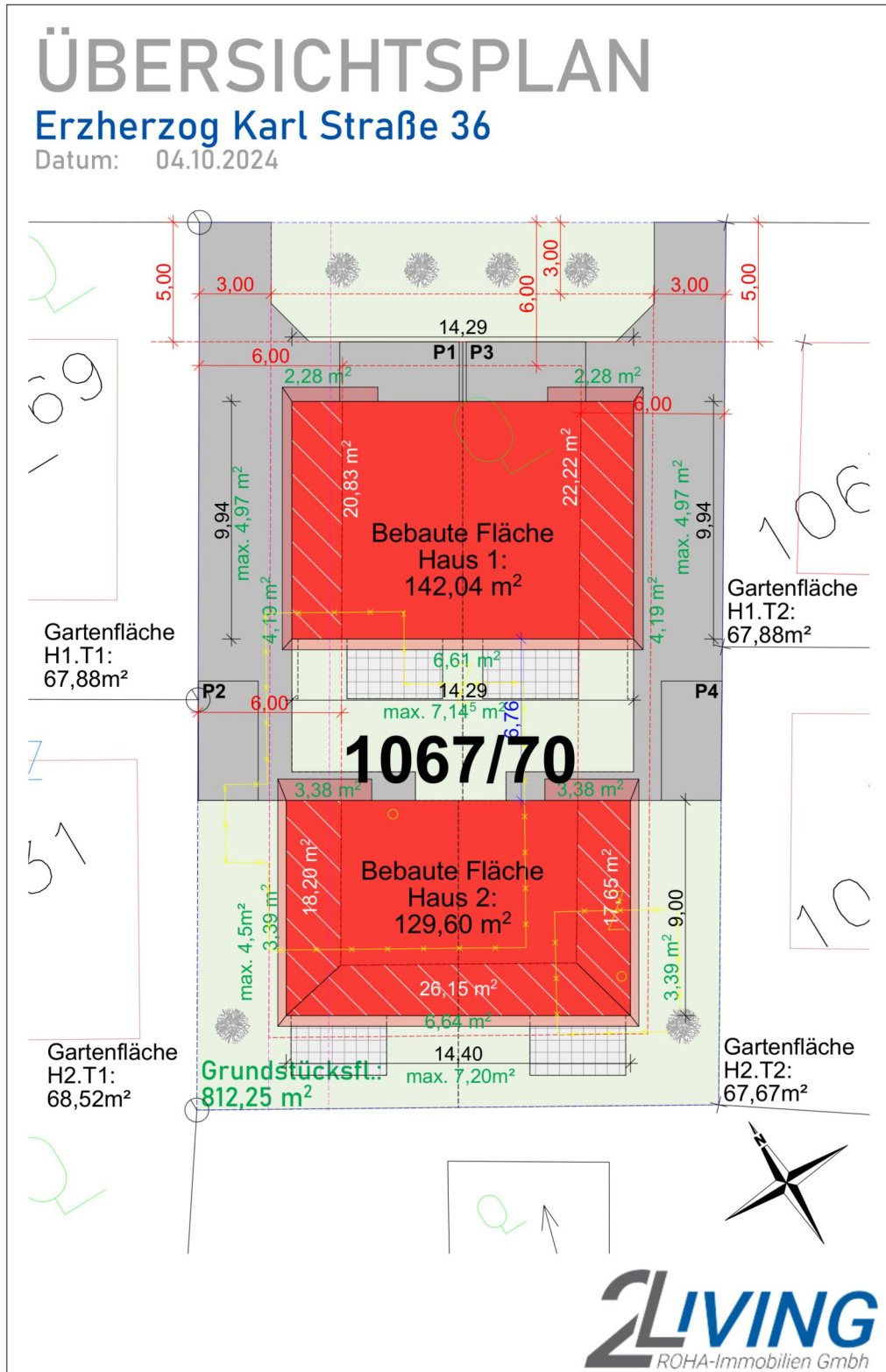
|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 425 m   |
| Kindergarten  | 525 m   |
| Universität   | 2.125 m |
| Höhere Schule | 1.600 m |

### Sonstige

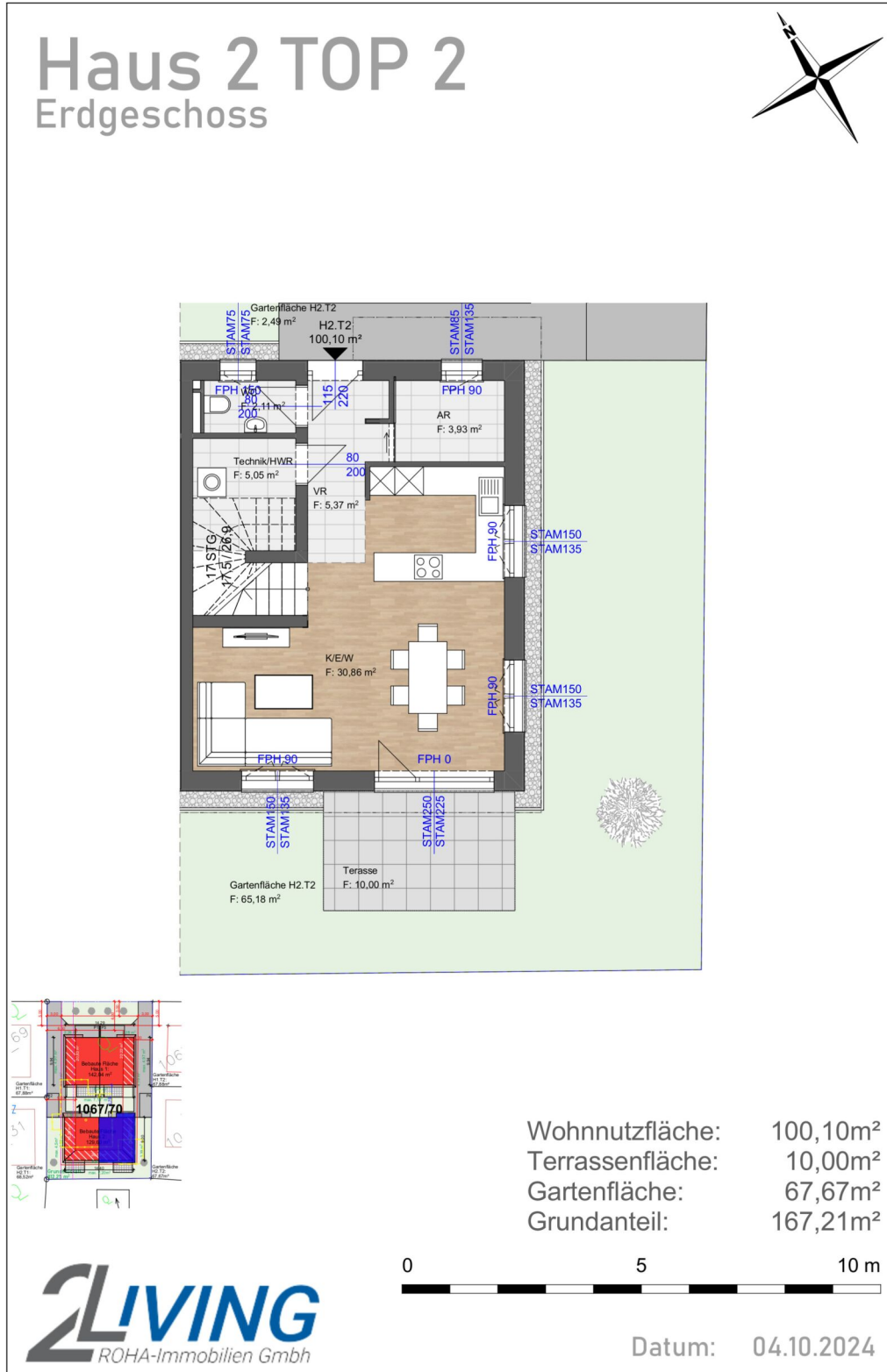
|             |       |
|-------------|-------|
| Geldautomat | 350 m |
| Bank        | 375 m |
| Post        | 575 m |
| Polizei     | 850 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan



Plan



Plan

