

Julius-Payer-Gasse 3/2, 1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 109

Kaiserwasser Living!



Ihre Ansprechpartnerin

Nadine Graf-Holzer

Verkaufsleitung

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

Julius Payer Gasse 7 | 1220 Wien | Tel.: +43 1 263 27 74 | E-Mail: office@2living.at | www.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: ca 55m² ca 50m² Garten - 3 Zimmer- Bauzins mtl.: € 212,83

Obergeschoß:

Top 6: ca 54m² - ca 10m² Balkon- 2 Zimmer - Bauzins mtl. € 199,73

Dachgeschoß:

Top 9: ca 80m² - ca 21m² Balkone - 3 Zimmer - Bauzins mtl. € 265,22

Top 10: ca 78m² - ca 22m² Balkone- 3 Zimmer- Bauzins mtl. € 258,67

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 56m² mit Terrasse in der Morgensonne

[TOP 2](#)

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 Kunsthartzreibputz

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

Kaufpreis schlüsselfertig: € 427.900,--

Für Anleger exkl. Steuer: € 372.922,--

Baurecht mtl. € € 212,83

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 55,44 m ²	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Gartenfläche:	ca. 50,03 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Kellerfläche:	ca. 3,68 m ²	Beziehbar:	2024
Terrassenfläche:	ca. 11,25 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
		Heizung:	Fußbodenheizung
Etage:	EG		
Zimmer:	3	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
WCs:	1	Erschließung:	vollerschlossen
Gärten:	1	Bauart:	Neubau
Keller:	1	Zustand:	Erstbezug
Terrassen:	1	Baujahr:	2024
Stellplätze:	1	Ausrichtung:	Südwesten

Ausstattung

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

Preisinformationen

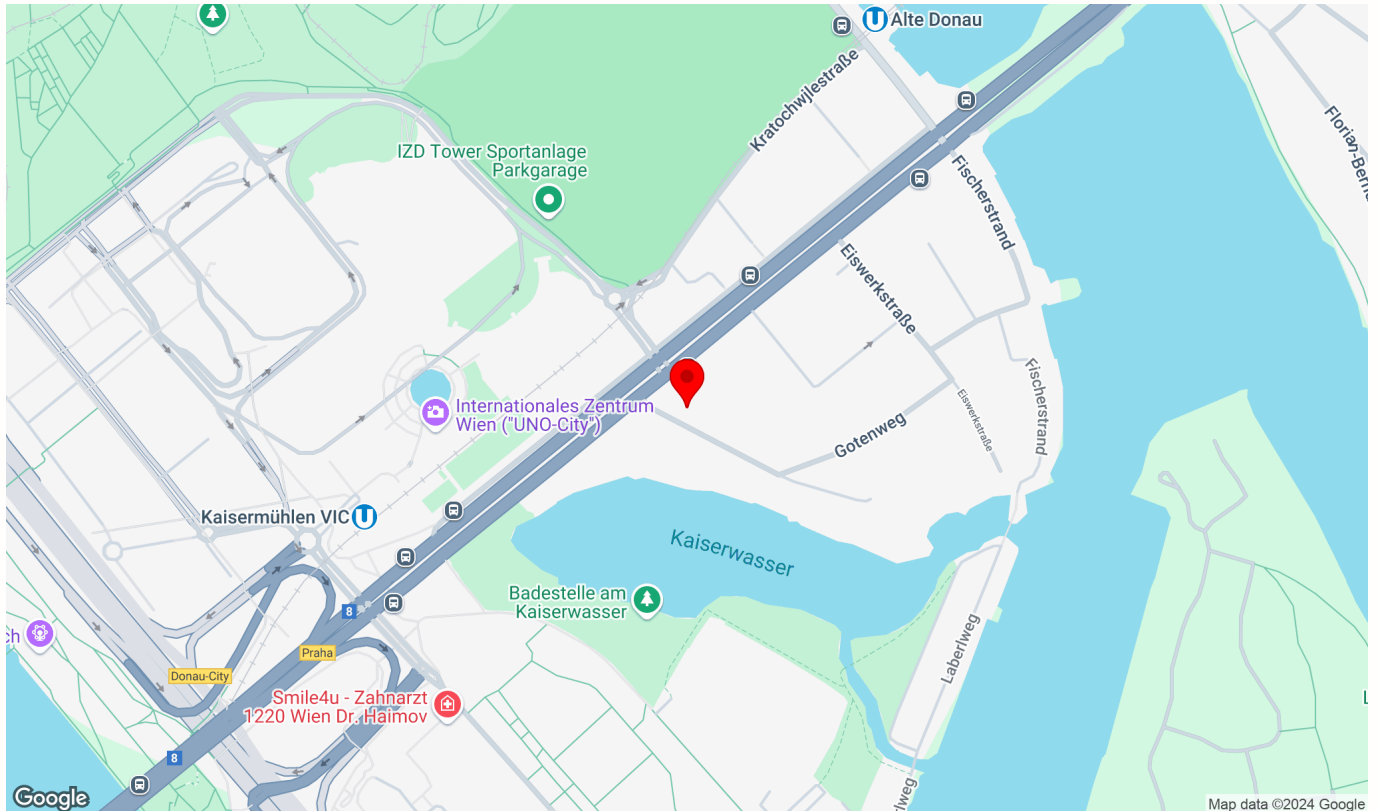
Kaufpreis:	427.900,00 €	Preis für Anleger exkl. USt: € 372.922,-- Baurecht mtl.: € 212,83	
		Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	1,8% inkl. USt vom Kaufpreis
		Provision:	Provision bezahlt der Abgeber.

Weitere Fotos



Lage

Julius-Payer-Gasse 3/2, 1220 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	300 m
Apotheke	150 m
Klinik	1.825 m
Krankenhaus	2.825 m

Nahversorgung

Supermarkt	275 m
Bäckerei	425 m
Einkaufszentrum	1.300 m

Verkehr

Bus	50 m
U-Bahn	350 m
Straßenbahn	925 m
Bahnhof	325 m
Autobahnanschluss	675 m

Kinder & Schulen

Schule	375 m
Kindergarten	400 m
Universität	2.125 m
Höhere Schule	2.400 m

Sonstige

Geldautomat	350 m
Bank	350 m
Post	275 m
Polizei	675 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

Verkaufsunterlagen

Julius Payer Gasse 3



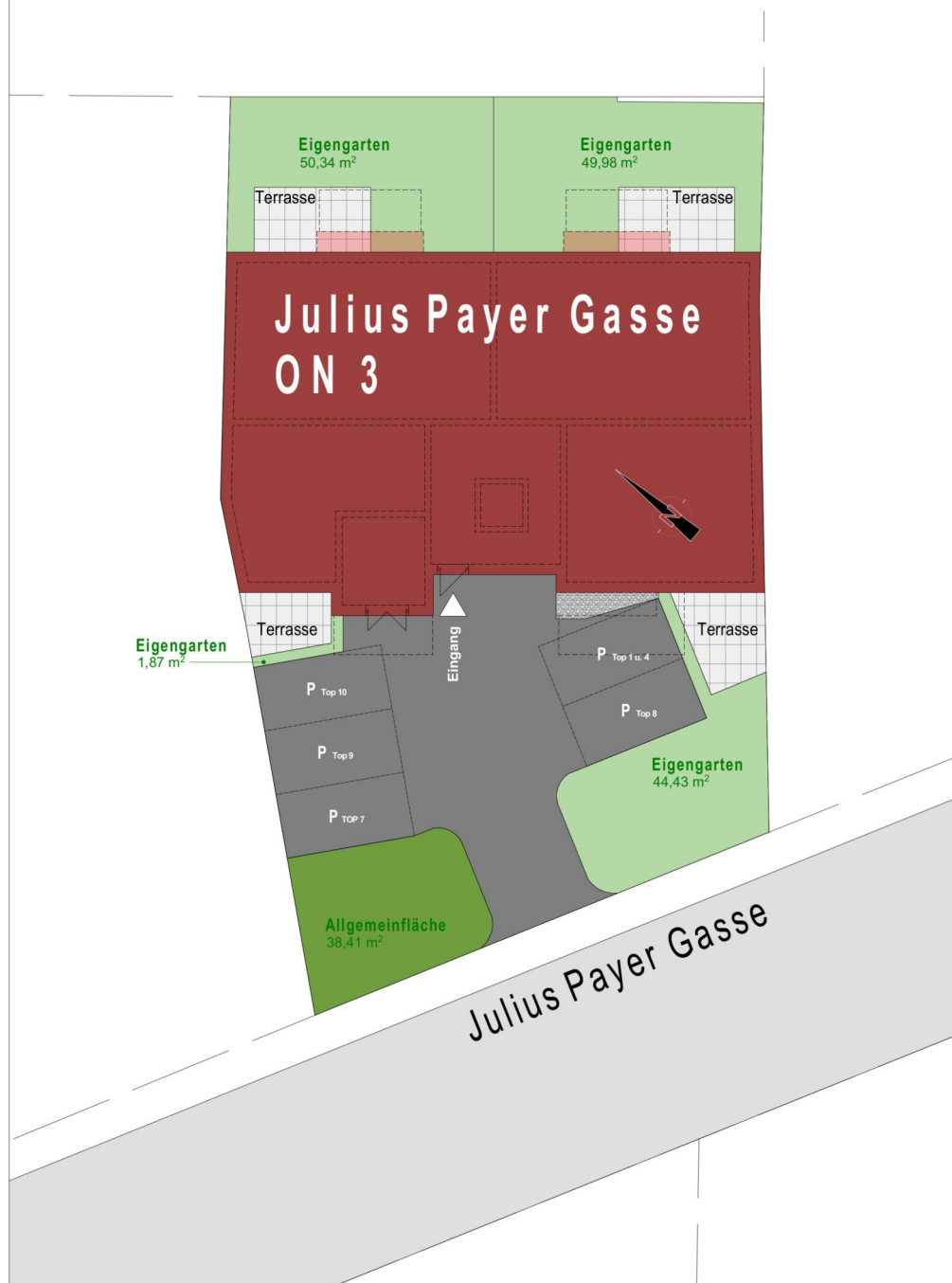
2LIVING
ROHA-Immobilien GmbH



SCHWARHOFER
PLANUNG & BAU

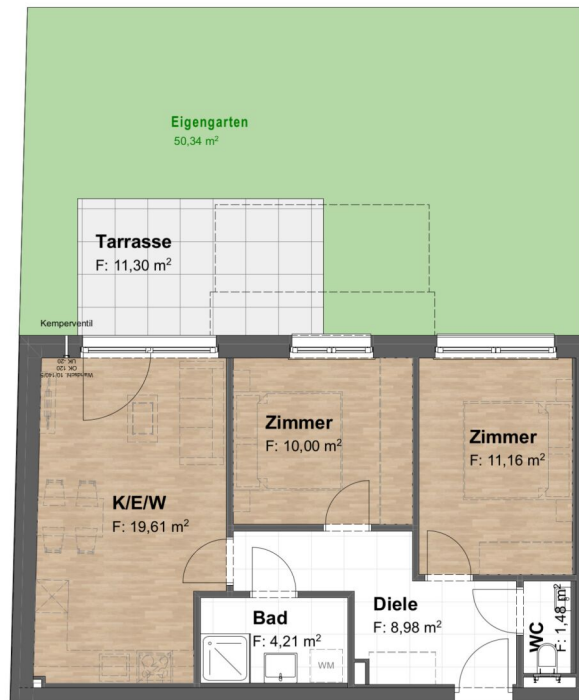
Plan

Übersichtslageplan



Plan

TOP 2

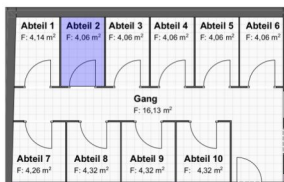


Nutzflächenaufstellung:

Diele:	8,98m ²
WC:	1,48m ²
Bad:	4,21m ²
Kochen/Essen/Wohnen	19,61m ²
Zimmer:	10,00m ²
Zimmer	11,16m ²
GESAMT:	55,44m²



Kellerabteile:
M: 1:200



Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr $\pm 3\%$
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten
Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
Fenstermasse sind Architekturlichen
Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung
Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen

