

Julius-Payer-Gasse 3/5, 1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 112

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 Immobiien 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 - smarte Wohnung auf 44 m² mit Balkon TOP 5

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: € 337.900,--Für Anleger exkl. Steuer: € 294.867,--

Baurecht mtl. € 150,62



Eckdaten

Wohnfläche: ca. 43,65 m² Nutzungsart: Wohnen, Anlage

Kellerfläche: ca. 3,68 m² Schlüsselfertig: Ja Balkonfläche: ca. 6,15 m² 2024 Beziehbar:

Eigentumsform: Wohnungseigentum Fußbodenheizung Heizung: 1. Etage / Obergeschoß Etage:

Zimmer:

Bäder: 1 Lagebewertung: sehr gut 1 WCs: Lärmpegel: Ruhelage Keller: Erschließung: vollerschlossen Balkone: Bauart: Neubau

Zustand: Stellplätze: Erstbezug Baujahr: 2024

Ausstattung

Boden:

Bauweise: Massiv Fenster: Außenliegender

Sonnenschutz, Doppel-/ Ausbaustufe: Schlüsselfertig mit Keller

Mehrfachverglasung, Schallschutzfenster

Toilette

Befeuerung: Luftwärmepumpe WCs: Belüftung: Kühlung

Fliesen, Parkett

Bad: Dusche Balkon: Südwestbalkon / -terrasse Stellplatzart: Parkplatz

> Extras: Rollstuhlgerecht,

Fitnessraum

Preisinformationen

Kaufpreis: 337.900,00 € Preis für Anleger exkl. USt.: € 294.867,--

Baurecht mtl.: € 150,62

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 % Grunderwerbsteuer: 3,5 % Vertragserrichtungskosten: 1,8% inkl. USt vom

Kaufpreis

Provision: Provision bezahlt der Abgeber.



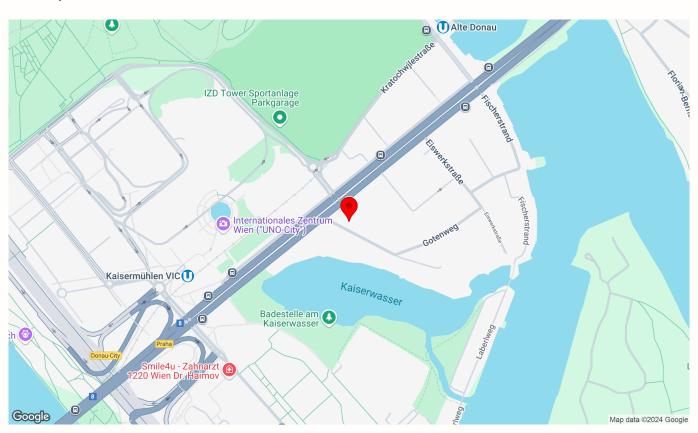
Weitere Fotos





Lage

Julius-Payer-Gasse 3/5, 1220 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit Arzt Apotheke Klinik Krankenhaus	300 m 150 m 1.825 m 2.825 m
Nahversorgung Supermarkt Bäckerei Einkaufszentrum	275 m 425 m 1.300 m
Verkehr Bus U-Bahn Straßenbahn Bahnhof Autobahnanschluss	50 m 350 m 925 m 325 m 675 m

Kinder & Schulen

Seriale	75 m
Kindergarten 4	00 m
Universität 2.1	25 m
Höhere Schule 2.4	00 m
Sonstige Geldautomat 3	50 m
25	50 m
Post 2	75 m
Polizei 6	75 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Plan

Verkaufsunterlagen

Julius Payer Gasse 3



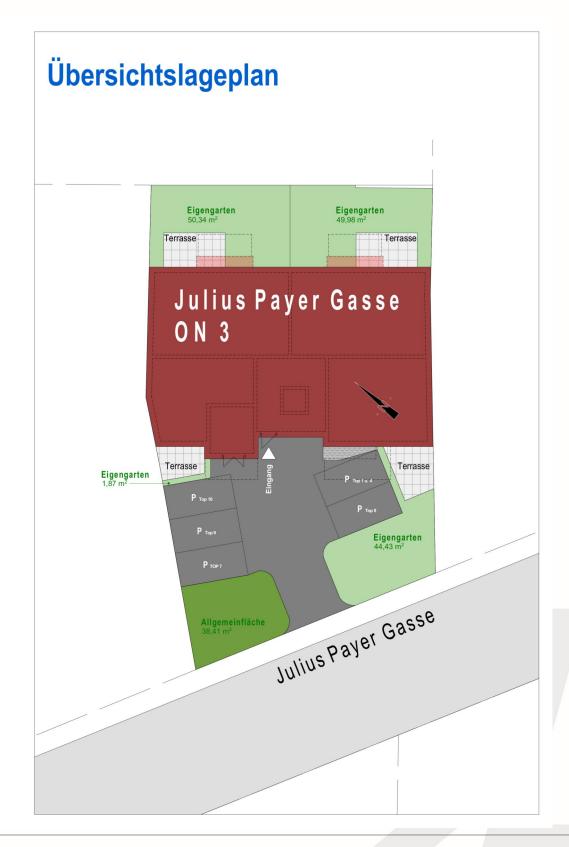








Plan





Plan

