

# 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: ca 55m<sup>2</sup> ca 50m<sup>2</sup> Garten - 3 Zimmer- Bauzins mtl.: € 212,83

##### **Obergeschoß:**

Top 6: ca 54m<sup>2</sup> - ca 10m<sup>2</sup> Balkon- 2 Zimmer - Bauzins mtl. € 199,73

##### **Dachgeschoß:**

Top 9: ca 80m<sup>2</sup> - ca 21m<sup>2</sup> Balkone - 3 Zimmer - Bauzins mtl. € 265,22

Top 10: ca 78m<sup>2</sup> - ca 22m<sup>2</sup> 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 55m<sup>2</sup> mit Terrasse in der Morgensonne**

**TOP 6**

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

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

**Kaufpreis schlüsselfertig: € 446.900,-**

Preis für Anleger exkl. Steuer: € 390.275,-

Baurecht mtl.: € 199,73

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 58,21 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Balkonfläche:	ca. 9,13 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
		Beziehbar:	2024
Etage:	1. Etage / Obergeschoß	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Zimmer:	2	Heizung:	Fußbodenheizung
Bäder:	1		
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Balkone:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
Stellplätze:	1	Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2024

## 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:	Rollstuhlgerecht, Fitnessraum

## Preisinformationen

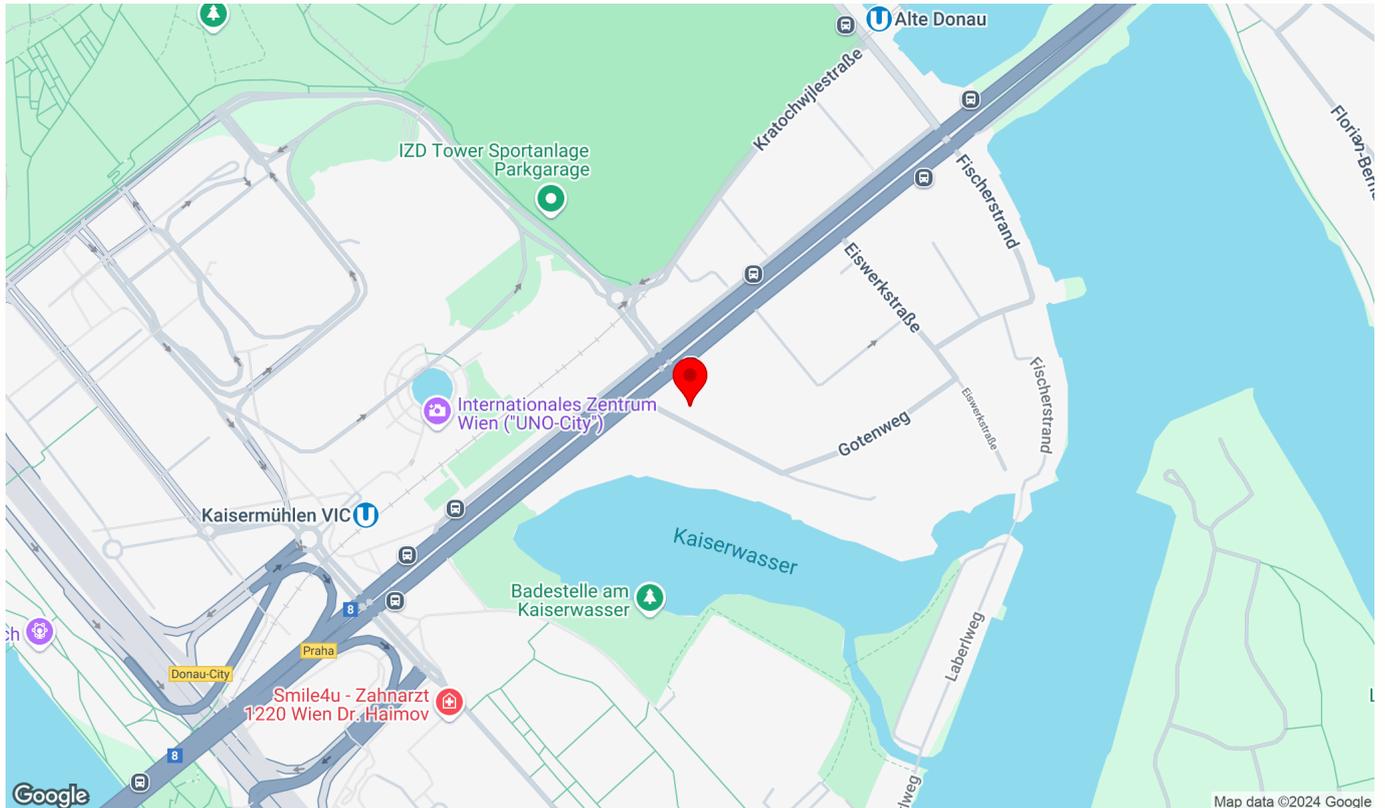
Kaufpreis:	446.900,00 €	Preis für Anleger exkl. USt: € 390.275,- Baurecht mtl.: € 199,73
		Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
		Grunderwerbsteuer: 3,5 %
		Vertragserrichtungskosten: 1,8% inkl. USt vom Kaufpreis
		Provision: Provision bezahlt der Abgeber.

## Weitere Fotos



## Lage

Julius-Payer-Gasse 3/6, 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](http://www.2living.at)

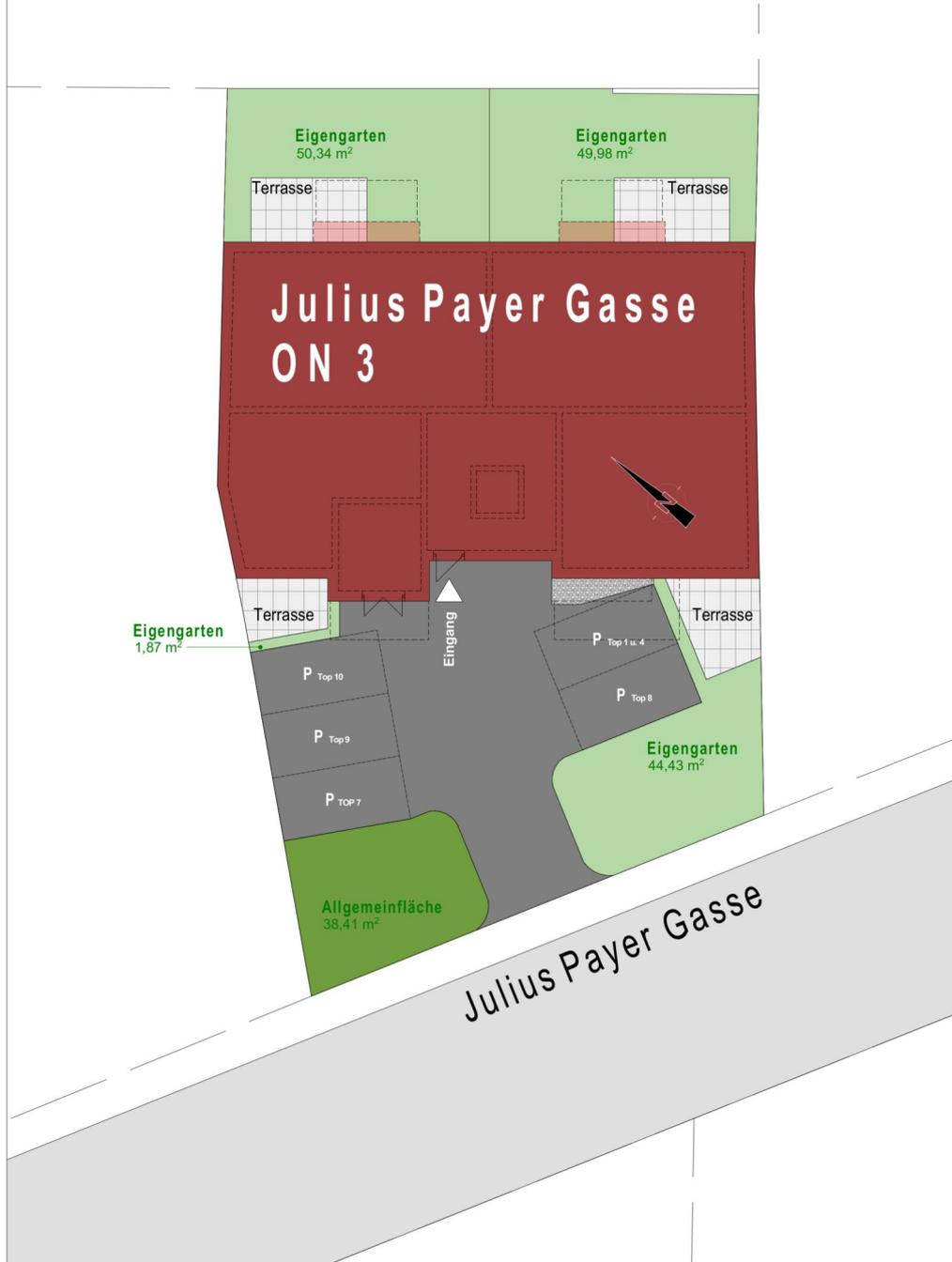
# Verkaufsunterlagen

## Julius Payer Gasse 3



Plan

## Übersichtslageplan



Plan

**TOP 6**

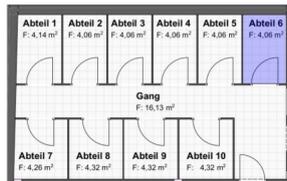


**Nutzflächenaufstellung:**

Diele:	9,75m <sup>2</sup>
Wc:	1,48m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	20,01m <sup>2</sup>
Zimmer	11,07m <sup>2</sup>
Zimmer	11,15m <sup>2</sup>
Bad	4,75m <sup>2</sup>
<b>GESAMT:</b>	<b>58,21m<sup>2</sup></b>



Kellerabteile:  
M: 1:200



Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr ± 3%  
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten  
Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet  
Fenstermasse sind Architekturlinien  
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

