

# Gotthelf Living! Für kurze Zeit: 9,4% Ersparnis auf Nebenkosten sichern!



Ihre Ansprechpartnerin

**Nadine Graf-Holzer**

Verkaufsleitung

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

Gotthelf Living! Für kurze Zeit: 9,4% Ersparnis auf Nebenkosten sichern!



## 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

**Alle verfügbare Einheiten auf einen Blick:**

### **Obergeschoß:**

|     |    |                  |          |  |  |              |
|-----|----|------------------|----------|--|--|--------------|
| Top | 4: | 81m <sup>2</sup> | 3 Zimmer |  | 13m <sup>2</sup><br>Terrasse /<br>Loggia | € 598.900,-- |
|-----|----|------------------|----------|--|--|--------------|

### **1.Dachgeschoß**

|     |    |                  |          |  |  |              |
|-----|----|------------------|----------|--|--|--------------|
| Top | 5: | 53m <sup>2</sup> | 2 Zimmer |  | 17m <sup>2</sup><br>Terrasse /<br>Loggia | € 458.900,-- |
| Top | 6: | 50m <sup>2</sup> | 2 Zimmer |  | 14m <sup>2</sup><br>Terrasse /           | € 438.900,-- |

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

## 2. Dachgeschoß

|            |           |                        |                 |  |  |                     |
|------------|-----------|------------------------|-----------------|--|--|---------------------|
| <b>Top</b> | <b>7:</b> | <b>64m<sup>2</sup></b> | <b>2 Zimmer</b> |  | <b>22m<sup>2</sup><br/>Terrasse /<br/>Loggia</b> | <b>€ 599.900,--</b> |
|------------|-----------|------------------------|-----------------|--|--|---------------------|

### Sparen Sie bares Geld beim Wohnungskauf!

Profitieren Sie von unserer exklusiven Aktion: Wir reduzieren den aktuellen Verkaufspreis und übernehmen **die Grunderwerbsteuer von 3,5 %**, und dank einer gesetzlichen **Begünstigung des Landes entfällt die Grundbuchseintragungsgebühr in Höhe von 1,1 % inkl. 1,2% Pfandrechtseintragungsgebühr** und da sie direkt beim Bauträger kaufen ersparen Sie sich zusätzlich die **Provision in Höhe von 3,6%** Das ergibt eine **Ersparnis von insgesamt 9,4 %** auf die Kaufnebenkosten\*.

### Verwirklichen Sie jetzt Ihren Traum vom Eigenheim zu besonders attraktiven Konditionen!

*\*Die Ersparnis der Grundbuchseintragungsgebühr gilt nur bei Erstkauf von Wohneigentum und sofern der Hauptwohnsitz in der erworbenen Immobilie gemeldet wird.*

Leben ohne Verzicht- 2 Living., zentral gelegen - befindet sich in Donaustadt, diese einmalige Gartenwohnung auf Eigengrund. Neckisch wird dieser Bezirk Wiens Transdanubien (Land jenseits der Donau) genannt. Aufgrund seiner Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie einer Vielzahl an Erholungsgebieten ist dieser Bezirk unter Wohnungssuchenden sehr beliebt.

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!

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.

**2 Living, mehr als nur wohnen, nimm dir Zeit zu leben - 3 Zimmer auf 81 m<sup>2</sup>**

**TOP 4**

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**
- **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: € 598.900,--**

**Tief-Garagenstellplatz: €38.000,--**



## Eckdaten

|               |                            |                  |                                    |
|---------------|----------------------------|------------------|------------------------------------|
| Wohnfläche:   | ca. 80,88 m <sup>2</sup>   | Nutzungsart:     | Wohnen, Anlage                     |
| Balkonfläche: | ca. 12,41 m <sup>2</sup>   | Schlüsselfertig: | Ja                                 |
|               |                            | Beziehbar:       | 2024                               |
| Etage:        | 1. Etage / 1. Obergeschoss | Eigentumsform:   | Wohnungseigentum                   |
| Zimmer:       | 3                          | Heizung:         | Fußbodenheizung                    |
| Bäder:        | 1                          |                  |                                    |
| WCs:          | 1                          | Lagebewertung:   | sehr gut                           |
| Balkone:      | 1                          | Lärmpegel:       | Ruhelage                           |
| Garagen:      | 1                          | Erschließung:    | vollerschlossen                    |
|               |                            | Bauart:          | Neubau                             |
|               |                            | Zustand:         | Erstbezug                          |
|               |                            | Baujahr:         | 2023                               |
|               |                            | Ausrichtung:     | Südwesten                          |
|               |                            | Energieausweis   |                                    |
|               |                            | HWB:             | <b>B</b> 33,9 kWh/m <sup>2</sup> a |
|               |                            | fGEE:            | <b>A</b> 0,73                      |

## Ausstattung

|              |                            |                |   |
|--------------|----------------------------|----------------|---|
| Bauweise:    | Massiv                     | Fenster:       | Außenliegender<br>Sonnenschutz, Doppel- /<br>Mehrfachverglasung,<br>Schallschutzfenster |
| Ausbaustufe: | Schlüsselfertig mit Keller |                |   |
| Boden:       | Fliesen, Parkett           | WCs:           | Toilette  |
| Befeurung:   | Luftwärmepumpe             | Bad:           | Bad mit Fenster,<br>Badewanne   |
| Belüftung:   | Kühlung                    |                |   |
| Balkon:      | Südwestbalkon / -terrasse  | Stellplatzart: | Tiefgarage  |
|              |                            | Extras:        | Abstellraum,<br>Rollstuhlgerecht  |

## Preisinformationen

|            |              |  |                                 |
|------------|--------------|--|---------------------------------|
| Kaufpreis: | 598.900,00 € | Tiefgaragenstellplatz für € 38.000,- erwerbbar |                                 |
|            |              | Grundbucheintragungsgebühr:                    | 1,1 %                           |
|            |              | Grunderwerbsteuer:                             | 3,5 %                           |
|            |              | Vertragserrichtungskosten:                     | 1,8% inkl. USt vom<br>Kaufpreis |
|            |              | Provision:                                     | Provision bezahlt der Abgeber.  |

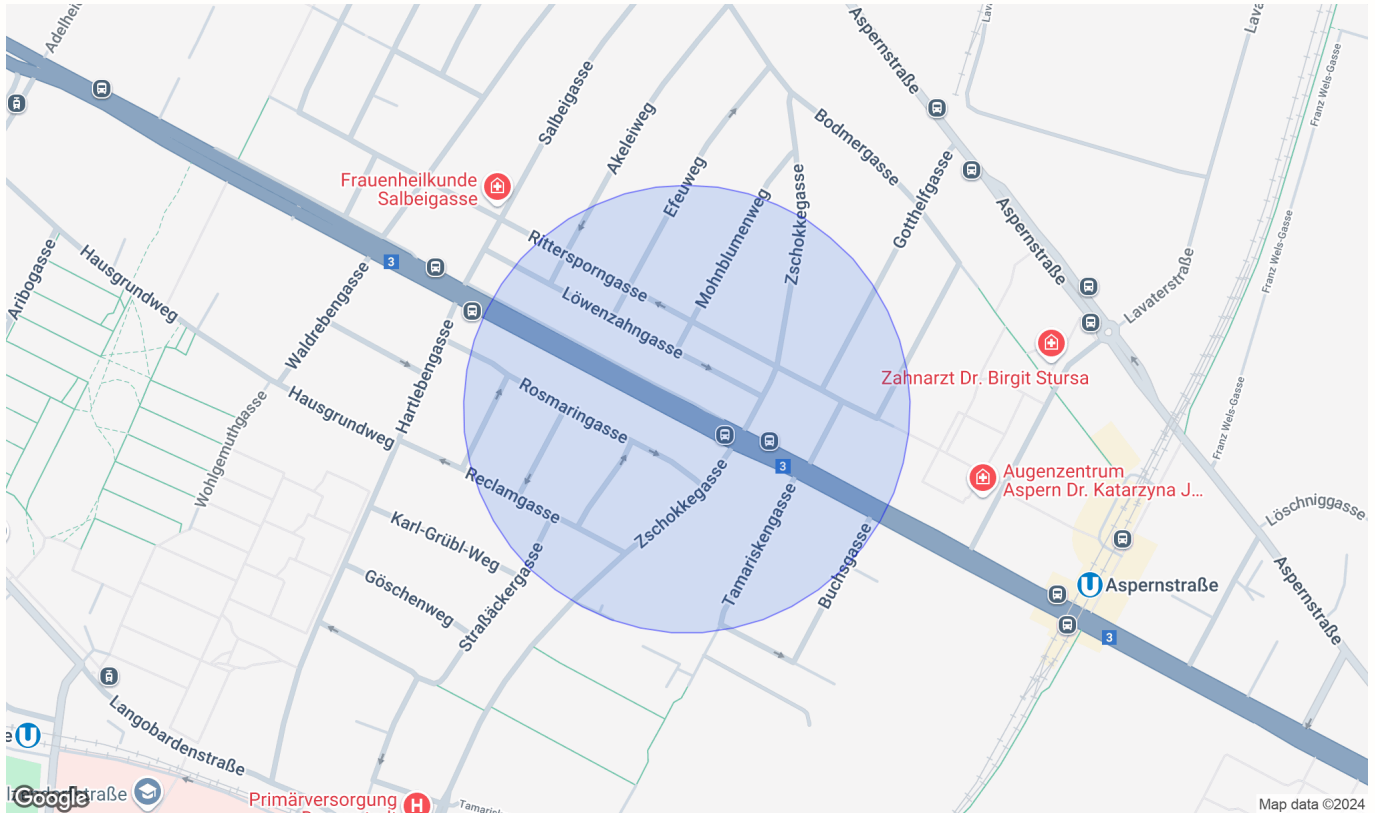
## Weitere Fotos



Front Ansicht

# Lage

1220 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 500 m   |
| Apotheke    | 500 m   |
| Klinik      | 1.000 m |
| Krankenhaus | 1.000 m |

### Nahversorgung

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Supermarkt      | 500 m   |
| Bäckerei        | 500 m   |
| Einkaufszentrum | 2.500 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 500 m   |
| U-Bahn            | 500 m   |
| Straßenbahn       | 1.000 m |
| Bahnhof           | 500 m   |
| Autobahnanschluss | 2.000 m |

### Kinder & Schulen

|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 500 m   |
| Kindergarten  | 500 m   |
| Universität   | 3.000 m |
| Höhere Schule | 3.000 m |

### Sonstige

|             |         |
|-------------|---------|
| Geldautomat | 500 m   |
| Bank        | 500 m   |
| Post        | 500 m   |
| Polizei     | 1.000 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  
Top 4 1. OG**

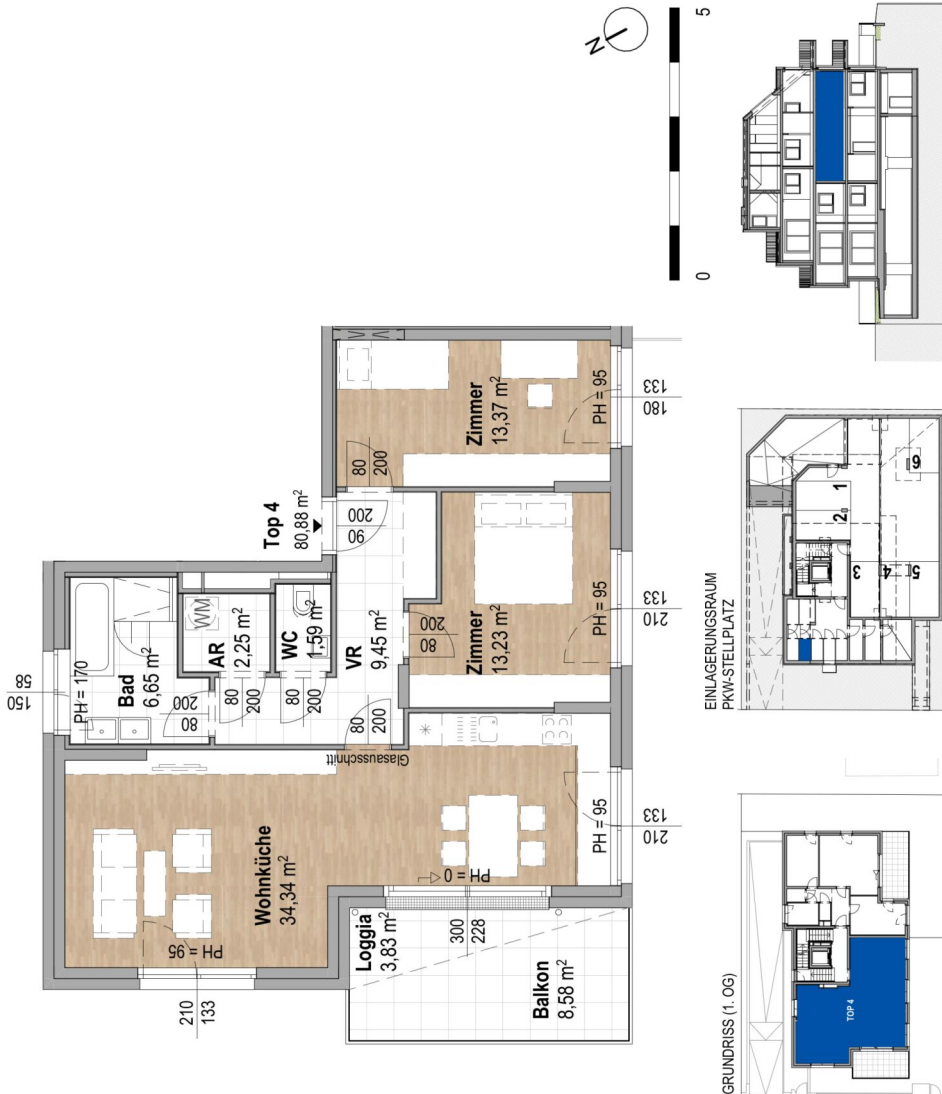
|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Wohnnutzfläche        | 9,45 m <sup>2</sup>  |
| Vorraum (VR)          | 2,25 m <sup>2</sup>  |
| Abstellraum (AR)      | 6,65 m <sup>2</sup>  |
| Bad                   | 1,59 m <sup>2</sup>  |
| WC  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

**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**

**GRUNDRISS**  
**UNTERGESCHOSS**

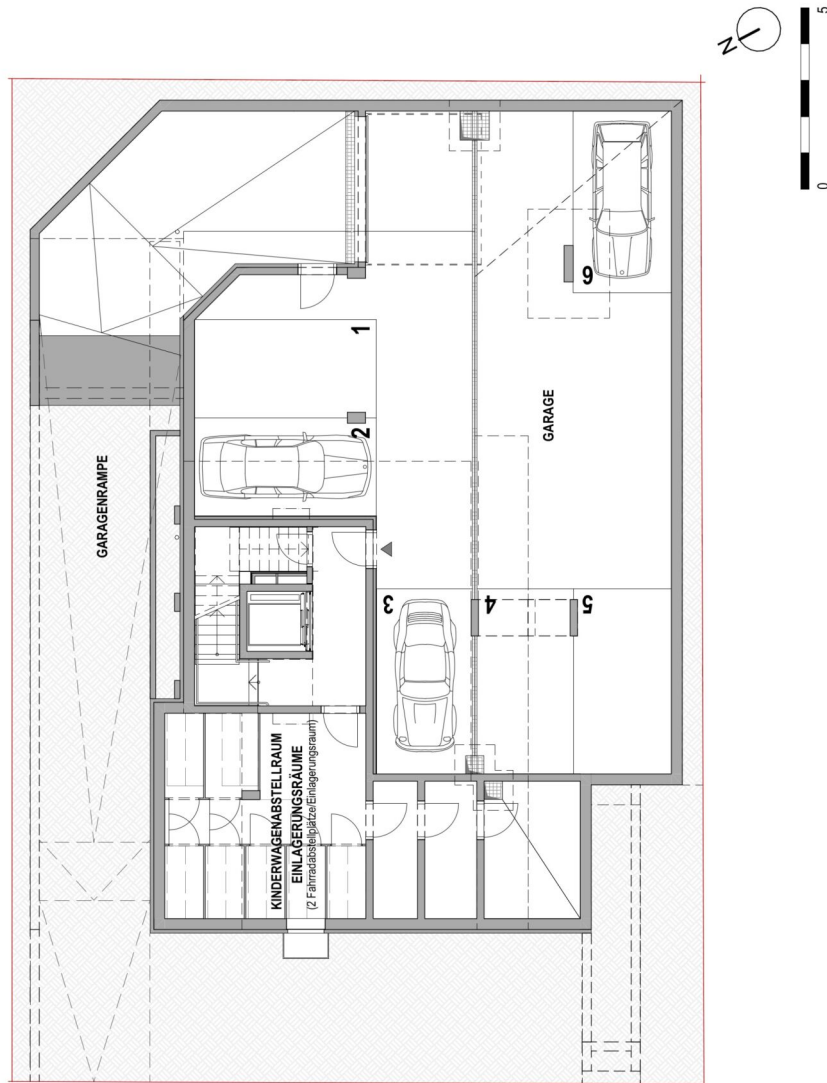
**VORABZUG 06.04.2023**  
PLANGRUNDLAGE: POLIERPLÄNE INDEX A

Datum: 06.04.2023

Architektur:

**SYMBIOS**ARCHITEKTUR 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.