

# 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> Terrasse / Loggia	€ 598.900,--
-----	----	------------------	----------	--	--	--------------

### **1.Dachgeschoß**

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

## 2. Dachgeschoß

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

### 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% Pfandrechteintragungsgebühr** 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 - 2 Zimmer auf 72 m<sup>2</sup> und 24 m<sup>2</sup> Balkon /**

**TOP 7 - Penthouse**

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: € 599.900,--**

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

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 63,5 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Balkonfläche:	ca. 21,74 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
		Beziehbar:	2024
Etage:	1. DG / 1. Dachgeschoss	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Zimmer:	2	Heizung:	Fußbodenheizung
Bäder:	1		
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Balkone:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
Garagen:	1	Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2023
		Ausrichtung:	Südosten
		Energieausweis	
		HWB:	<b>B</b> 33,9 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>A</b> 0,73

## Ausstattung

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

## Preisinformationen

Kaufpreis:	599.900,00 €	Tiefgaragenstellplatz für € 38.000,- erwerbbar	
		Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	1,8% inkl. USt vom Kaufpreis
		Provision:	Provision bezahlt der Abgeber.

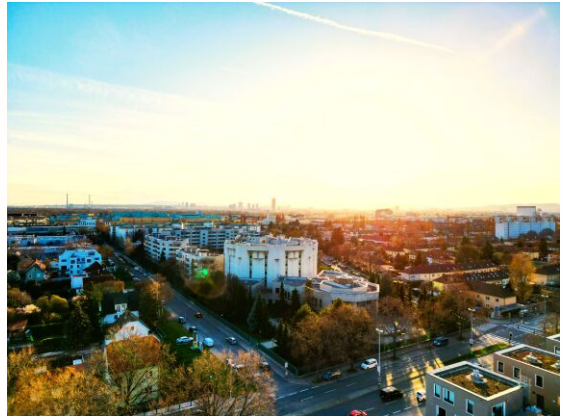


## Weitere Fotos



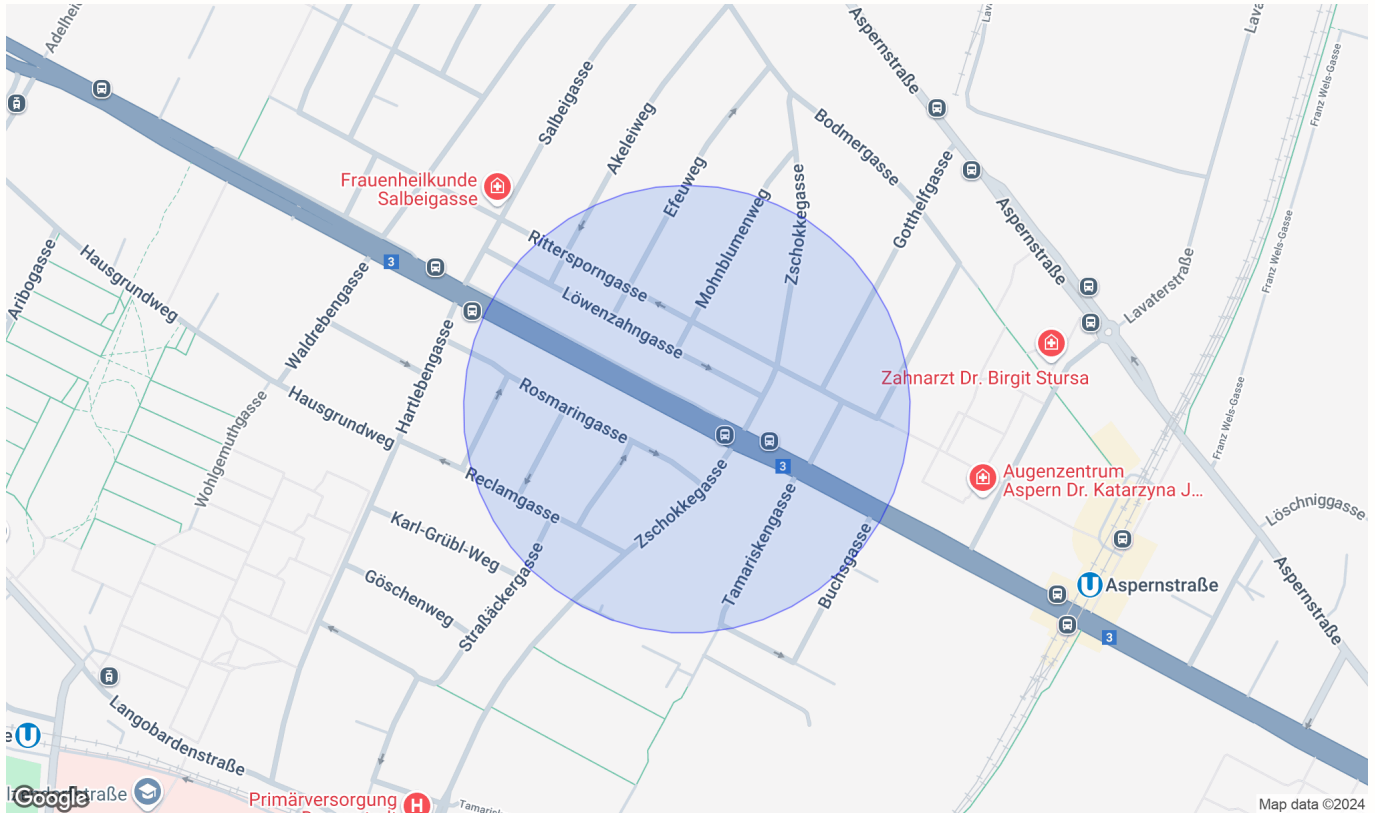
Virtual Homestaging (laut Plan)





# 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 7**      **2. DG**

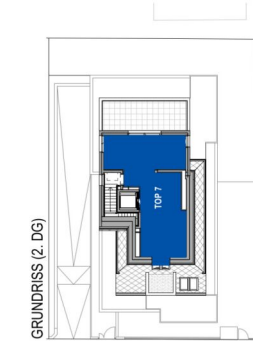
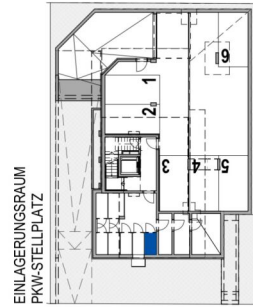
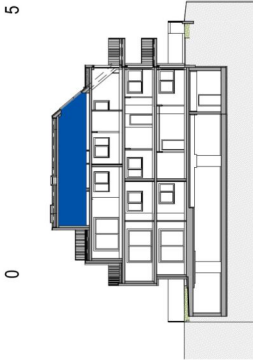
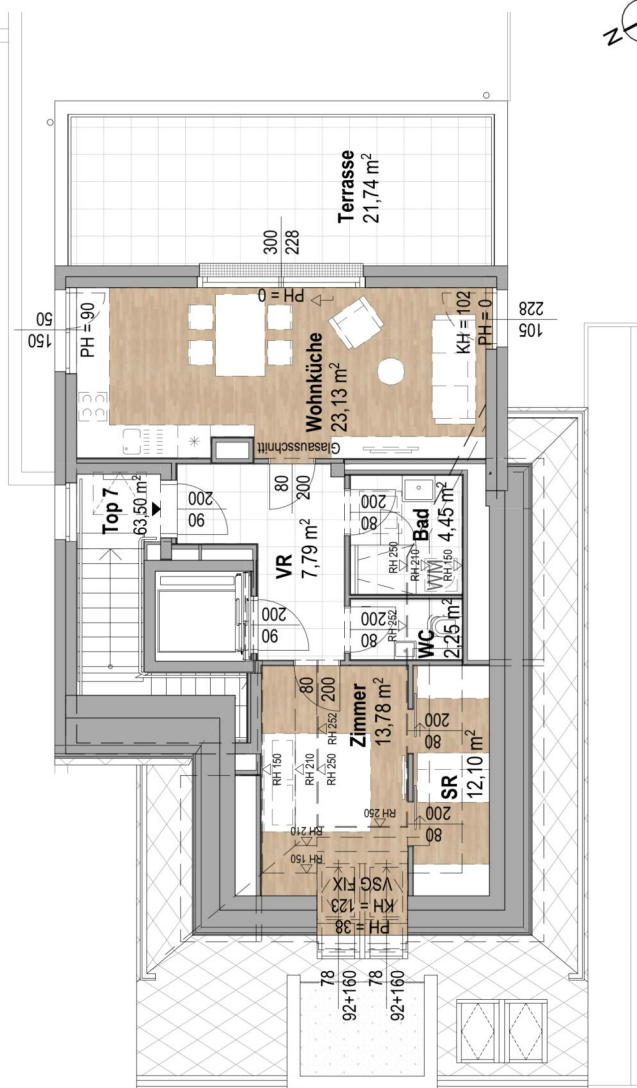
Wohnnutzfläche	7,79 m <sup>2</sup>
Vorraum (VR)	4,45 m <sup>2</sup>
Bad	2,25 m <sup>2</sup>
WC	23,13 m <sup>2</sup>
Wohnküche	13,78 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,10 m <sup>2</sup>
Schrankraum (SR)	63,50 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>21,74 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	2,13 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum (UG)	

**VORABZUG 06.04.2023**  
PLANGRUNDLAGE: POLIERPLÄNE INDEX A

Datum: 06.04.2023

Architektur:  
**SYMBIOSARCHITEKTUR ZT GMBH**

**Top 7**      **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 Architekturflichten. e) Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung. 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**

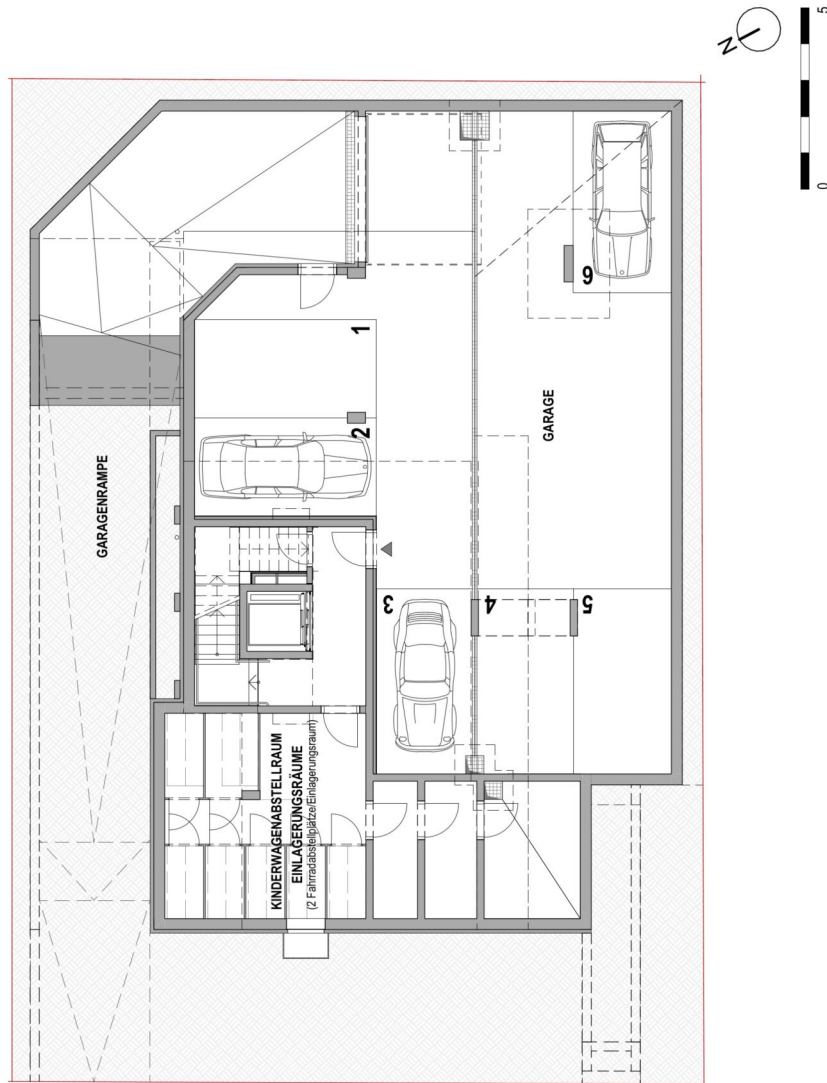
**VORABZUG 06.04.2023**  
PLANGRUNDLAGE: POLIERPLÄNE INDEX A

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.

# Plan

