

1210 Wien | Haus | Objektnummer: 79

# Vindobona Living - Haus 1, am Bruckhaufen nahe U1, U6



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](http://www.2living.at)

## Vindobona Living - Haus 1, am Bruckhaufen nahe U1, U6



### Lage

Das Projekt, bestehend aus zwei Ziegelmassiv Einzelhäusern, wird in der Kugelfangasse 36, im 21ten Wiener Gemeindebezirk Floridsdorf von der Fa. 2LIVING ROHA Immobilien GmbH entwickelt und gebaut. Es handelt sich um einen Baurechtsgrund des Stifts Klosterneuburg mit 100 Jahren Laufzeit mit der Option zur Verlängerung.

Die Liegenschaft befindet sich im Bruckhaufen, einem der schönsten Viertel in Floridsdorf, welches als Erholungs- und Wassersportgebiet sehr beliebt ist.

Unmittelbare Nähe der Alten Donau, Donauinsel, Strandbad und Donauparks ermöglicht eine vielseitige Freizeitgestaltung.

Jedoch, die idyllische Wohngegend schließt nicht die Vorteile einer Großstadt aus.

Mittels naheliegenden U-Bahnlinien U1 und U6 gelangen Sie in wenigen Minuten in Stadtzentrum!

### Beschreibung

**2 Living - mehr als nur wohnen, nimm dir Zeit zu leben! 116,47m<sup>2</sup> auf 3 Geschoßen plus Garten schlüsselfertig**

Das Projekt **Vindobona Living** hebt sich durch folgende **Ausstattungsmerkmale besonders vom marktüblichen Standard ab:**

- **Erstbezug**
- **Garten**
- **Provisionsfrei**
- **Energieeffiziente Gebäudehülle in Massivbauweise**
- **Fußbodenheizung/ Boden Kühlung über Luft-Wasser Wärmepumpe**
- **Inkludierte Beschattung mit Rollläden elektrisch (Raffstore bei Terrassentüre EG)**
- **Außergewöhnliche Architektur mit intelligentem Grundriss**
- **zusätzliche Kühlung durch Klimaanlage mit Splitgeräten ab 1. OG als Sonderwunsch möglich**
- **Echtholz Parkett**
- **Feinsteinzeugfliesen in Großformat 60x60 (Boden)**
- **Platz für einen KFZ Abstellplatz**
- **Grünruhelage**
- **Terrasse mit Außenwasseranschluss**
- **Feinsteinzeughoden Großformat auf Terrasse**
- **Barrierefreie Dusche sowie Badewanne**
- **Abstellraum**
- **Kunststoff- Alu Fenster 3 Fach verglast** (Schall- und Wärmeschutzwerte lt. Bauphysik)
- **Gegensprechanlage plus Elektrischer Türöffner**
- **nachhaltige und ökologische Bauweise mit 38er Ziegel - gedämmt**
- **Dachterrasse**

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

**Kaufpreis schlüsselfertig: € 779.900,--**

Kaufpreis belagsfertig €745.000,--

Bauzins mtl. € 410,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Eckdaten

|                  |                           |                  |                                                                                                               |
|------------------|---------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wohnfläche:      | ca. 116,47 m <sup>2</sup> | Nutzungsart:     | Wohnen                                                                                                        |
| Gartenfläche:    | ca. 42,84 m <sup>2</sup>  | Schlüsselfertig: | Ja                                                                                                            |
| Terrassenfläche: | ca. 21 m <sup>2</sup>     | Beziehbar:       | 2026                                                                                                          |
|                  |                           | Eigentumsform:   | Baurecht                                                                                                      |
| Zimmer:          | 4                         | Heizung:         | Fußbodenheizung                                                                                               |
| Gärten:          | 1                         |                  |                                                                                                               |
| Terrassen:       | 2                         | Lagebewertung:   | sehr gut                                                                                                      |
|                  |                           | Lärmpegel:       | Ruhelage                                                                                                      |
|                  |                           | Erschließung:    | vollerschlossen                                                                                               |
|                  |                           | Bauart:          | Neubau                                                                                                        |
|                  |                           | Zustand:         | Erstbezug                                                                                                     |
|                  |                           | Baujahr:         | 2024                                                                                                          |
|                  |                           | Energieausweis   |                                                                                                               |
|                  |                           | Gültig bis:      | 05.06.2033                                                                                                    |
|                  |                           | HWB:             |  55,9 kWh/m <sup>2</sup> a |
|                  |                           | fGEE:            |  0,75                      |

## Ausstattung

|              |                                    |          |                                           |
|--------------|------------------------------------|----------|-------------------------------------------|
| Bauweise:    | Massiv, Ziegel                     | Balkon:  | Südbalkon / -terrasse                     |
| Dachform:    | Flachdach                          | Fenster: | Außenliegender<br>Sonnenschutz, Rollläden |
| Ausbaustufe: | Schlüsselfertig mit<br>Bodenplatte | Bad:     | Bad mit Fenster,<br>Badewanne, Dusche     |
| Boden:       | Fliesen, Parkett                   | Extras:  | U-Bahn-Nähe, Abstellraum                  |
| Befeuerung:  | Luftwärmepumpe, Wasser-<br>Elektro |          |                                           |

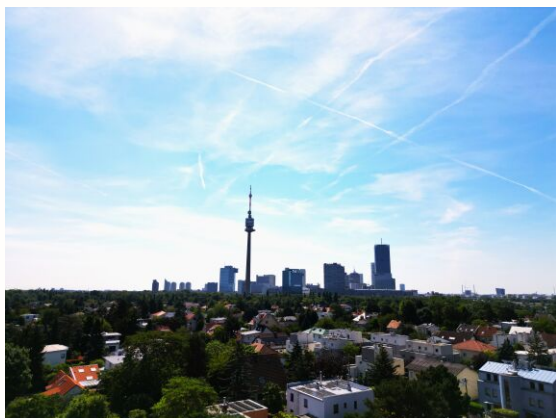
## Preisinformationen

|            |              |                                          |                                |
|------------|--------------|------------------------------------------|--------------------------------|
| Kaufpreis: | 779.900,00 € | Bauzins € 410,- mtl. Laufzeit 100 Jahre. |                                |
|            |              | Grundbucheintragungsgebühr:              | 1,1 %                          |
|            |              | Grunderwerbsteuer:                       | 3,5 %                          |
|            |              | Vertragserrichtungskosten:               | 1,5% exkl. Ust.                |
|            |              | Provision:                               | Provision bezahlt der Abgeber. |

## Weitere Fotos



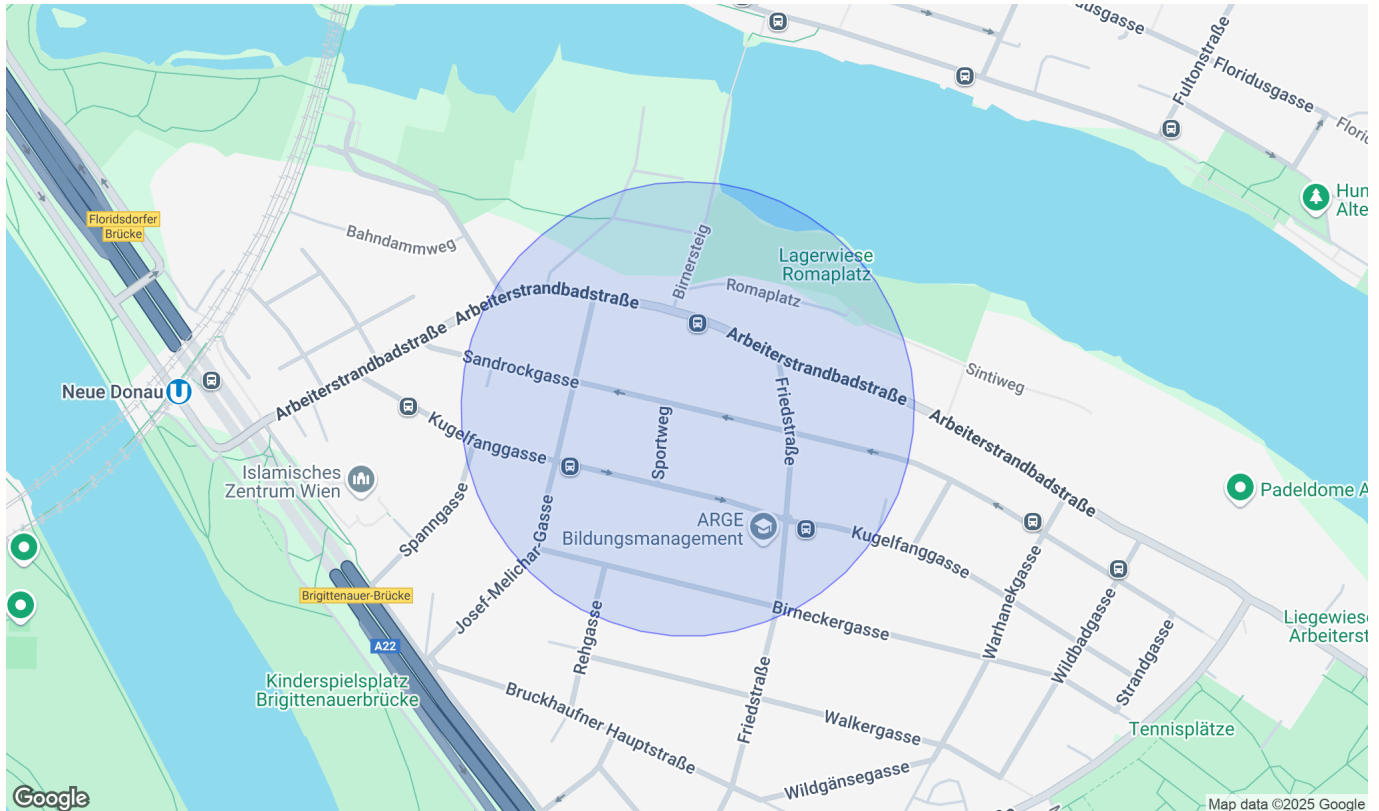
Juni 2024 Rohbau fertig



Aussicht

## Lage

1210 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 1.000 m |
| Apotheke    | 1.500 m |
| Klinik      | 1.500 m |
| Krankenhaus | 2.000 m |

### Nahversorgung

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Supermarkt      | 1.000 m |
| Bäckerei        | 1.500 m |
| Einkaufszentrum | 1.500 m |

### Verkehr

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

### Kinder & Schulen

|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 500 m   |
| Kindergarten  | 1.000 m |
| Universität   | 1.000 m |
| Höhere Schule | 1.500 m |

### Sonstige

|             |         |
|-------------|---------|
| Geldautomat | 1.500 m |
| Bank        | 1.500 m |
| Post        | 1.000 m |
| Polizei     | 2.000 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan

**2LIVING**  
ROHA-Immobilien GmbH

## VERKAUFSUNTERLAGEN



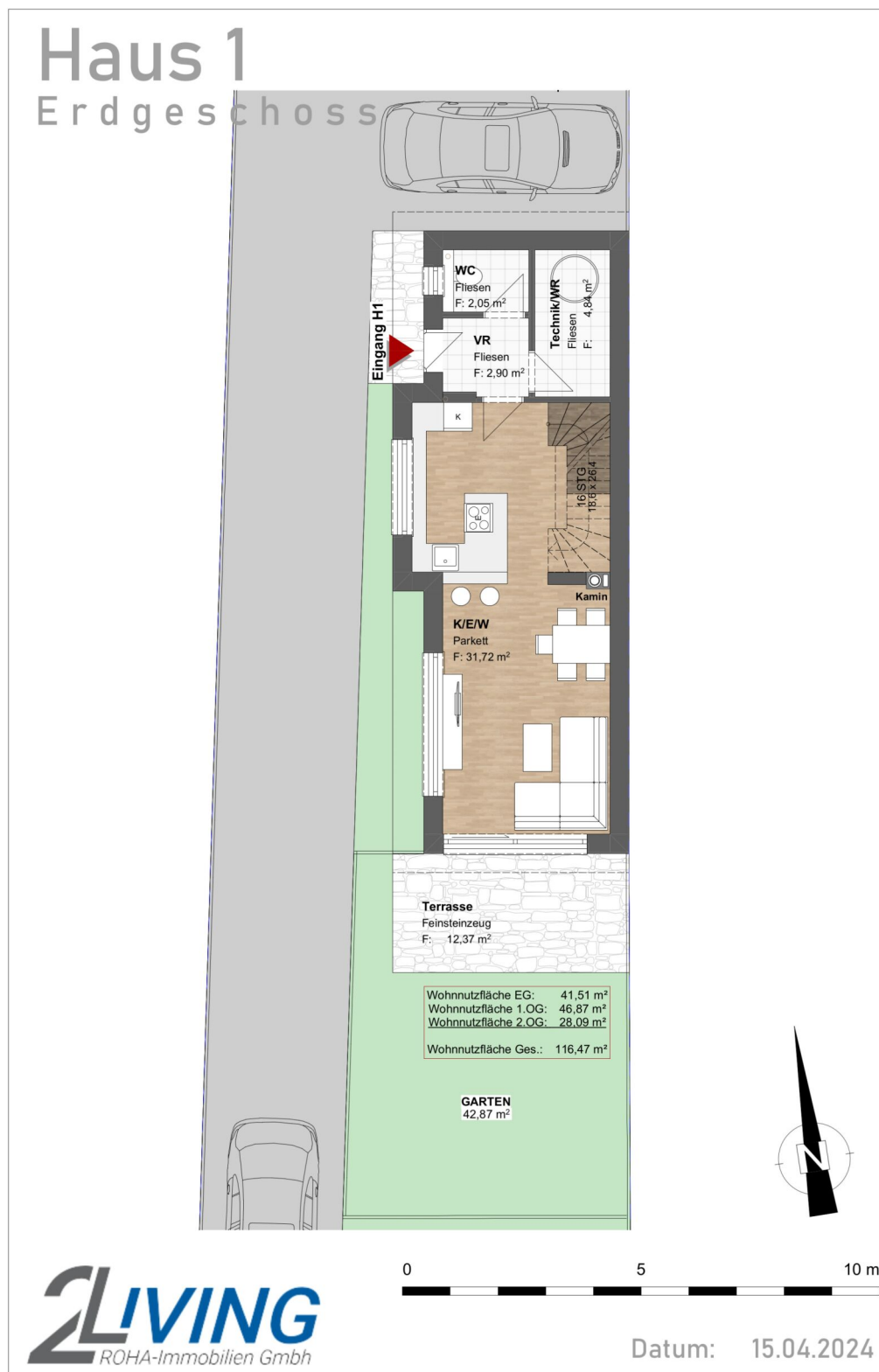
Kugelfangasse 36



**2L**

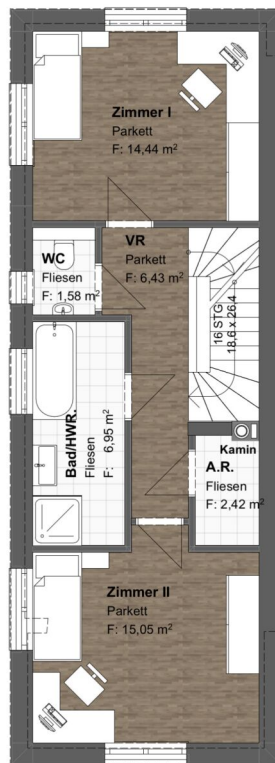
Datum:  
15.04.2024

# Plan



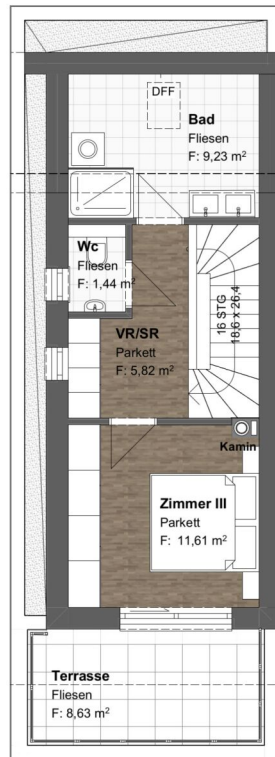
## Plan

### Haus 1 1. Obergeschoss



# Plan

## Haus 1 2. Obergeschoss



# Plan



# Plan

## Systemschnitt

